



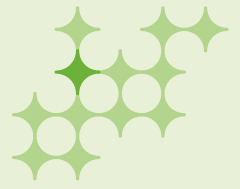
**Geschäftsbericht**  
**2025**

GeWoSüd

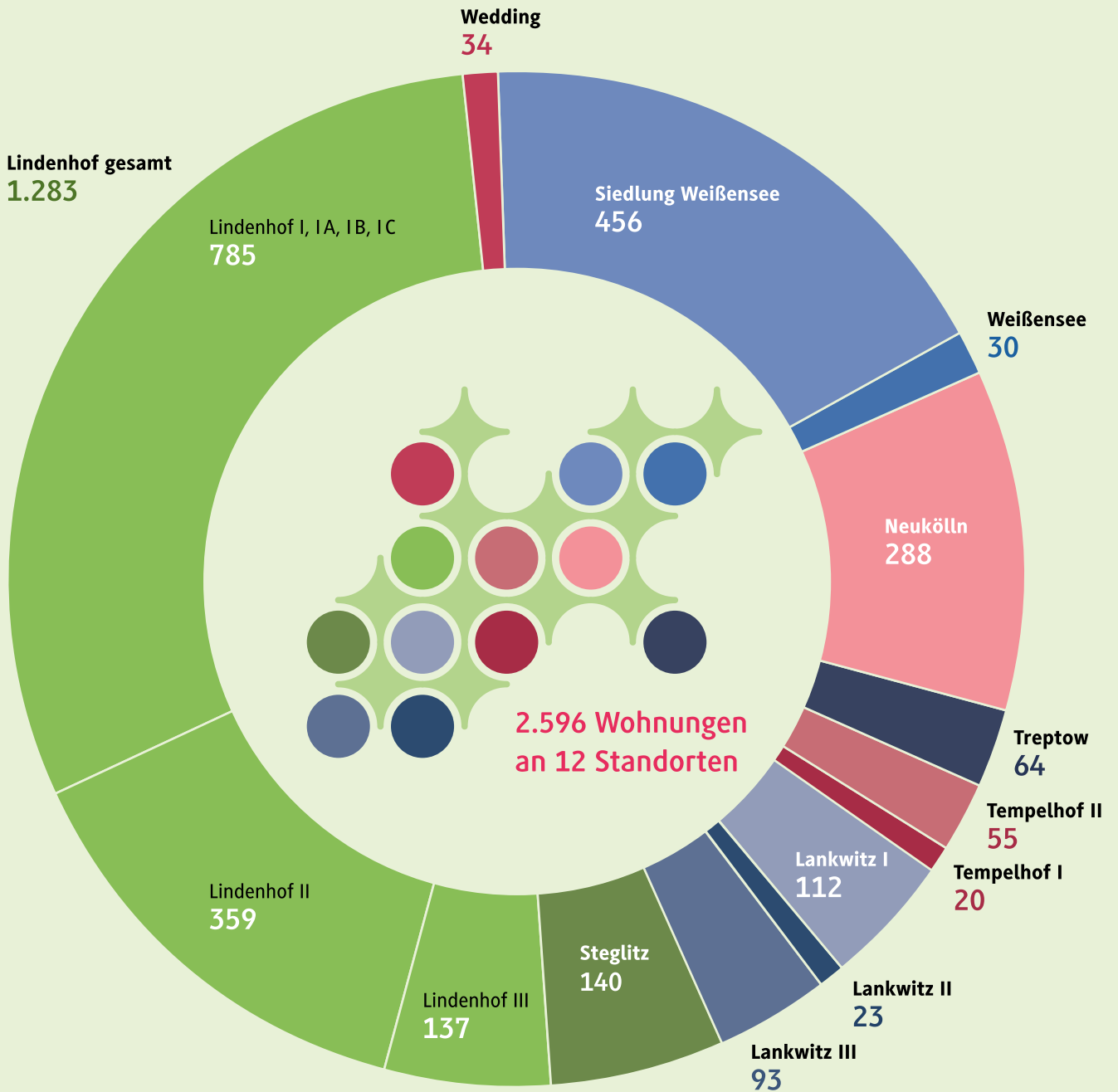


# INHALT

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd	28	<b>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025</b>
7	GeWoSüd in Kurzform		
8	<b>LAGEBERICHT</b>	30	<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025</b>
8	<b>Grundlagen des Unternehmens</b>	31	<b>ANHANG</b>
8	Geschäftsmodell	31	A. Allgemeine Angaben
8	Ziele und Strategien	31	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
9	Organisation	33	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
9	<b>Wirtschaftsbericht</b>	35	D. Sonstige Angaben
9	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	37	E. Nachtragsbericht
11	Geschäftsverlauf	37	F. Gewinnverwendungsvorschlag
15	Mitglieder		
15	Personal		
17	Ertragslage		
17	Finanzlage	38	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>
23	Vermögenslage		
23	Finanzielle Leistungsindikatoren		
24	<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	41	<b>BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN</b>
24	Prognosebericht	41	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
25	Risikobericht	43	CO <sub>2</sub> -Bilanz und Klimapfad
27	Abwägung Chancen und Risiken	43	Nachhaltigkeit und Umweltschutz
		45	GeWoSüd goes Digital
		45	Das Wir gewinnt: Soziale und genossenschaftliche Aktivitäten



## Anzahl der Wohnungen in den GeWoSüd-Wohnanlagen



## Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

Bezeichnung	Nummer	PLZ	Straßen	Anzahl	Quadratmeter
Lankwitz I	110	12247	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11 A	112	7.309,04
Lankwitz II	120	12247	Melanchthonstraße 8, 8 A	23	1.193,15
Lankwitz III	130	12247	Charlottenstraße 25–31	93	5.731,10
Steglitz	210	12167	Am Eichgarten 7–12 Stindestraße 35–41	140	9.524,42
Neukölln	310	12059	Treptower Straße 78–82 Ulsterstraße 3–14 Weigandufer 30, 31, 32, 33 A, 33 B, 33 C, 35 Werrastraße 39, 40, 40 A, 40 B, 41–43	288	15.313,88
Wedding	410	13351	Togostraße 56 Transvaalstraße 12, 12 A	34	2.111,50
Lindenhof I	510	12105	Arnulfstraße 1/2–38, 116–136 Domnauer Straße 1 A–4, 12–39 Eythstraße 45 Eythstraße 51–63 ungerade Harkortstraße 1–8 Reglinstraße 2–22, 26, 26 A–E, 28 gerade Reglinstraße 25, 27, 27 B Röblingstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 27, 29 Röblingstraße 37/39 – 77/79 ungerade Suttnerstraße 1–23 ungerade Suttnerstraße 2–24 gerade	624	41.356,45
Lindenhof I A	540	12105	Röblingstraße 31, 33	81	5.216,26
Lindenhof I B	550	12105	Domnauer Straße 1 Eythstraße 37–43 ungerade	68	5.493,78
Lindenhof I C	560	12105	Arnulfstraße 137	12	1.023,24
Lindenhof II	520	12103 12105	Bessemerstraße 86–102 gerade Eythstraße 16–64 gerade	359	17.469,67
Lindenhof III	530	12103	Bessemerstraße 44–76 gerade	137	7.687,44
Tempelhof I	610	12103	Friedrich-Karl-Straße 8–10	20	1.277,37
Tempelhof II	620	12103	Friedrich-Wilhelm-Straße 59	55	3.744,30
Treptow	710	12439	Fennstraße 18–22 A	64	4.506,52
Siedlung Weißensee	810	13086	Jacobsohnstraße 37–39, 43–51, 51 A–G, 53, 53 A–E, ungerade Pistoriusstraße 70–77 Seidenberger Straße 1–14, 20–33	456	27.361,27
Weißensee	820	13088	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
				<b>2.596</b>	<b>158.122,45</b>

GeWoSüd in 2025



**4.978**

Mitglieder in der Genossenschaft



**2.596**

Wohnungen insgesamt an

**12**

Standorten in Berlin



**35**

Mitarbeiter  
(Anzahl im Jahresdurchschnitt)  
in der Geschäftsstelle

**46 %**

Eigenkapitalquote



**122.242**

Tsd. Euro  
Bilanzsumme

**3.230**

Tsd. Euro Personalkosten



**312**

Euro Restschulden  
je Quadratmeter  
Wohn- und Gewerbefläche

**158.122**

Quadratmeter Wohnfläche  
insgesamt

Monatliche Nettokaltmiete  
im Jahresdurchschnitt

**6,70**

Euro je Quadratmeter Wohnfläche



**6.264**

Tsd. Euro Cashflow  
aus laufender  
Geschäftstätigkeit

**8,9 %**

Fremdkapitalzins /  
Nettokaltmiete (Ist)

**1,2 %**

Leerstandsquote  
im Jahresdurchschnitt

**2,2 %**

Gewichteter  
Fremdkapitalzins

## GeWoSüd

GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG

Eythstraße 45 · 12105 Berlin

· Gegründet am 16. Juni 1919 als „Gemeinnützige Landerwerbs- und Baugenossenschaft (Dahlem-Schmargendorf) e. G.m.b.H.“

· Gegründet am 16. Dezember 1921 als „Siedlung Lindenhof e. G.m.b.H.“

· Verschmolzen am 21. Dezember 1942 zur „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Berlin-Süd e. G.m.b.H.“

· Änderung der Firmierung am 9. Juli 2010 zu „GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG“

Im Genossenschaftsregister unter GnR 88 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

**Tabelle 1: GeWoSüd in Kurzform**

		2021	2022	2023	2024	2025
Mitglieder	Anzahl	4.924	4.916	4.954	4.974	4.978
Wohnungen*	Anzahl	2.600	2.600	2.599	2.598	2.596
Wohnfläche	Quadratmeter	157.898	157.901	157.972	158.052	158.122
Nettokaltmiete im Jahresdurchschnitt	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	6,36	6,38	6,39	6,43	6,70
Leerstandsquote	Prozent im Jahresdurchschnitt	1,5	1,7	1,5	1,0	1,2
Mitarbeiter	Anzahl im Jahresdurchschnitt	31	33	33	34	35
Personalkosten	Tsd. Euro	2.598	2.441	2.524	2.801	3.230
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	6.722	6.611	5.758	7.316	6.264
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete (Ist)	Prozent	15,2	13,8	13,1	10,7	8,9
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	3,0	2,8	2,7	2,4	2,2
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	371	366	351	334	312
<b>Bilanzsumme</b>	Tsd. Euro	<b>119.500</b>	<b>121.793</b>	<b>120.619</b>	<b>121.351</b>	<b>122.242</b>
Eigenkapitalquote	Prozent	40	41	42	44	46

\* Im Geschäftsjahr erfolgten zwei Wohnungszusammenlegungen. Daraus ergibt sich in der Summe die Verringerung des Wohnungsbestandes von 2.598 auf 2.596 Wohnungen.

## Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell

Zweck der GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

### Ziele und Strategien

Dem Satzungszweck und dem Förderauftrag des Genossenschaftsgesetzes folgend sieht die Genossenschaft ihre Hauptaufgabe in der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Eine gute und sichere Wohnungsversorgung stellt die Genossenschaft durch regelmäßig hohe Investitionen in den Erhalt und in die Modernisierung ihrer Bestände sicher. Aktuell sind 61 Prozent der Bestände voll- und 36 Prozent teilmodernisiert. Im Rahmen der Möglichkeiten wird neuer Wohnraum für noch unversorgte Mitglieder geschaffen.

In ihrem Leitbild hat die GeWoSüd u. a. auch die Regeln zur Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder niedergelegt. Diese Regeln lauten:

- faire Mietpreise und sichere Verträge,
- respektvoller und fairer Umgang mit Mitgliedern, Mitarbeitenden und Dienstleistern,
- vielfältige Betreuungs- und Unterstützungsangebote durch eigene Sozialarbeit, genossenschaftliche Treffpunkte und Gemeinschaftseinrichtungen,
- verantwortungsvoller Umgang mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbestand in kaufmännischer, technischer und sozialer Hinsicht sowie
- langfristige Strategien zur Sicherung und Entwicklung des Genossenschaftsvermögens.

Außerdem verfolgt der Vorstand das Ziel, die Energieverbräuche der Wohnanlagen durch weitere Dämmmaßnahmen zu reduzieren, die Heizanlagen zu optimieren und dabei den Anteil der fossilen Energieträger für den ganzen Immobilienbestand zu reduzieren – zunächst dort, wo wirtschaftlich sinnvoll der größte Effekt erzielt werden kann. Grundlage dafür sind die aktuellen Klimaschutzgesetze auf europäischer und deutscher Ebene.

Dazu haben wir folgende Ausgangswerte für das Jahr 2024 ermittelt. Die Energieeffizienzklassen verteilen sich folgendermaßen über den Wohnungsbestand:

Energieeffizienz in den Wohnanlagen		
Energieeffizienzklasse	Endenergie*	Anteil
	KWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr	%
A	≤ 50	7
B	≤ 75	45
C	≤ 100	28
D	≤ 130	18
E	≤ 160	2

\* Quelle: § 86 Abs. 2 GEG, Anlage 10

Die Aufstellung zeigt, dass mehr als die Hälfte der Wohnanlagen schon jetzt in den beiden besten Energieeffizienzklassen liegen. Die Herausforderung wird darin bestehen, das gesellschaftliche Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, weiterhin die stabile wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft zu gewährleisten und gleichzeitig der sozialen Verantwortung gegenüber unseren Wohnungsnutzern und Mitgliedern gerecht zu werden (Bezahlbarkeit der Nutzungsgebühren und der Nebenkosten). In Wohnanlagen, die unter Denkmal- oder Milieuschutz stehen, wird dies besonders herausfordernd.

Weitere Informationen zu CO<sub>2</sub>-Bilanz und Klimapfad sind im Anhang unter dem gleichnamigen Abschnitt auf Seite 43 zu finden.

## Organisation

Die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist im Genossenschaftsregister unter GnR 88 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Sie wird durch zwei Vorstandsmitglieder geleitet. Die neun Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Mitgliederversammlung direkt gewählt.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im vergangenen Jahr schrieben wir an dieser Stelle: *Die US-Regierung handelt unberechenbar [...] wodurch die Unsicherheit auf vielen Märkten zunimmt; die Auswirkungen [für Europa und Deutschland] sind noch nicht absehbar.*

Diesen Satz können wir in diesem Jahr so stehen lassen, mit einem Unterschied: Im vergangenen Jahr wurde die Unsicherheit in erster Linie durch die drastische Anhebung der Zölle verursacht, in diesem Jahr durch den Krieg mit dem Iran.

Trotzdem: Die Befürchtungen im letzten Jahr sind nicht eingetroffen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat sich im Jahr 2025 positiv entwickelt: Es stieg um 0,2 Prozent. Das ist nicht viel und insbesondere den höheren Staatsausgaben zu verdanken, aber es stellt eine leichte Erholung dar gegenüber den zwei vorangegangenen Jahren, die durch eine Rezession gekennzeichnet waren.

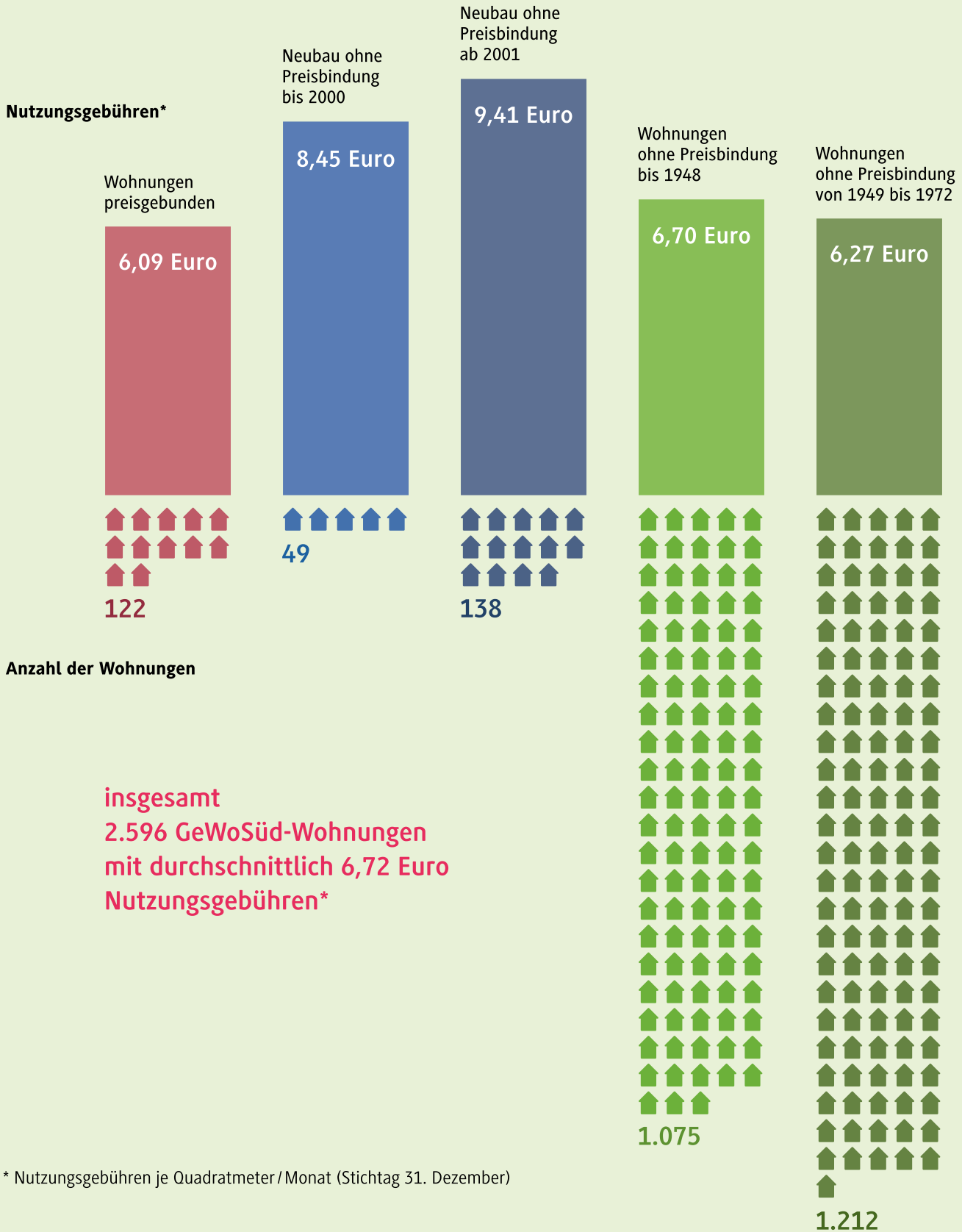
Die Inflation in Deutschland betrug im Jahresmittel wie im Vorjahr 2,2 Prozent und hat sich damit wieder stabilisiert. Wie im Vorjahr liegt die Preissteigerung für den Neubau von Wohnungen über der allgemeinen Preissteigerung; im November 2025 sind die Preise gegenüber dem November 2024 um 3,2 Prozent gestiegen. Diese Entwicklung scheint sich auch in diesem Jahr fortzusetzen: Im Februar 2026 erhöhten sich die Baupreise gegenüber dem November 2025 – also innerhalb von vier Monaten – bereits um 1,5 Prozent.

Neben den Preisen für Bauleistungen haben auch die Bauzinsen seit Beginn des Iran-Krieges zugelegt. Sie liegen im Mittel bei rund 3,9 Prozent (Stand April 2026). Auch die wachsenden Staatsschulden tragen zum Anstieg der Zinsen auf dem Kapitalmarkt bei.

Die Berliner Wirtschaftsleistung verbesserte sich im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,3 Prozent. Damit liegt die Berliner Wirtschaft deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Ebenfalls positiv: Die real zur Verfügung stehenden Arbeitseinkommen stiegen im dritten Quartal 2025 um 3,2 Prozent (4,9 Prozent im Vorjahreszeitraum). Allerdings bleibt Berlin bei der Arbeitslosigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 10,3 Prozent deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 6,3 Prozent.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Berliner Bevölkerung ist im ersten Halbjahr leicht um 0,1 Prozent gestiegen. Damit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin weiterhin hoch. Allerdings nahm die Zahl der Baugenehmigungen zu; im Januar und Februar 2026 stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnraum um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Anzahl der GeWoSüd-Wohnungen nach Nutzungsgebühren\* in 2025



\* Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31. Dezember)

## Geschäftsverlauf

### Nutzungsgebühren

Im Geschäftsjahr stiegen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 957.300 Euro. Die Sollmieten stiegen im Geschäftsjahr um 530.800 Euro, im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Erlöse aus Erhöhungen im Rahmen von Neuvermietungen (128.000 Euro) und durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (391.500 Euro). Weiterhin gilt dabei der Grundsatz, dass die Nutzungsgebühr bis maximal 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche unter der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht wird.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Rahmen der Umlagenabrechnung die 2024 angefallenen Betriebskosten abgerechnet. Da die Energiepreise im Jahr 2024 nicht mehr wie im Jahr davor durch staatliche Ausgleichszahlungen vermindert worden sind, machen sich die gestiegenen Energiekosten hier deutlich bemerkbar: Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen von 2024 zu 2025 um 478.700 Euro.

Ein Vergleich mit den Durchschnittsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen (7,13 Euro je Quadratmeter monatlich) zeigt, dass die GeWoSüd ihre Wohnungen weiterhin zu günstigen Preisen anbietet (im Durchschnitt 6,72 Euro). Das gilt vor allem für die Segmente, in denen die GeWoSüd den weitaus größten Anteil bewirtschaftet – Wohnungen ohne Preisbindung in den Baujahren bis 1972, das sind 88 Prozent unseres Wohnungsbestandes.

Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit			
	2025	2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	13.067,4	12.536,6	530,8
Umlagenabrechnung	5.374,1	4.895,4	478,7
Erlösschmälerungen	- 238,4	- 180,1	- 58,3
Sonstiges	76,3	70,2	6,1
<b>Gesamt</b>	<b>18.279,4</b>	<b>17.322,1</b>	<b>957,3</b>

Tabelle 2: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)				
Wohnungen der GeWoSüd		GeWoSüd 2025	GeWoSüd 2024	BBU 2025
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
<b>Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)</b>	122	6,09	6,08	7,17
<b>Neubau ohne Preisbindung</b>				
bis 2000	49	8,45	8,37	8,20
ab 2001	138	9,41	9,25	11,69
<b>Wohnungen ohne Preisbindung</b>				
bis 1948	1.075	6,70	6,46	7,38
von 1949 bis 1972	1.212	6,27	6,05	6,84
<b>Gesamtdurchschnitt/Summe</b>	<b>2.596</b>	<b>6,72</b>	<b>6,52</b>	<b>7,13</b>

## Leerstand

Der Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2025 ist gegenüber dem Vorjahr von 1,1 Prozent auf 1,2 Prozent gestiegen, wie auch der Leerstand im Jahresdurchschnitt (von 1,0 Prozent auf 1,2 Prozent).

Tabelle 3: Gründe für den Wohnungsleerstand		
GeWoSüd am	31.12.2025	31.12.2024
Vermietungsschwierigkeiten	0,0 %	0,0 %
Instandsetzung / Modernisierung	0,5 %	0,6 %
Mieterwechsel	0,7 %	0,5 %
<b>insgesamt</b>	<b>1,2 %</b>	<b>1,1 %</b>

## Fluktuation

Im Geschäftsjahr wurden 109 (Vorjahr: 111) Nutzungsverhältnisse gekündigt; die Fluktuationsrate ist damit von 4,3 auf 4,2 Prozent geringfügig gesunken. Nach einer kontinuierlichen Abwärtsbewegung bis zum Jahr 2019,

hat sich die Fluktuation mittlerweile bei einem durchschnittlichen Wert von unter 5 Prozent eingependelt. Die unverändert angespannte Situation am Wohnungsmarkt trägt weiterhin zu diesem niedrigen Niveau bei.

Im Wesentlichen erfolgen die Wohnungskündigungen aus folgenden Gründen: Die Wohnung wird aufgegeben aufgrund zunehmender Belastung im Alter, wegen Tod des Mieters und Wechsel innerhalb der GeWoSüd (insgesamt 71 von 109 Kündigungen). Wenn qualitätsbezogene Gründe angegeben wurden, war es am häufigsten der Hinweis, die Wohnung sei zu klein (9-mal). Auch die Auswertung der Bewerberlisten zeigt, dass das Angebot an großen Wohnungen deutlich niedriger ist als die Nachfrage. Bei der Planung von Neubauvorhaben berücksichtigen wir diesen Mangel an familiengerechten Wohnungen.

Mitte des Jahres führte die GeWoSüd eine digitale Plattform ein, mit der die Wohnungsvergabe an Mitglieder und Interessenten organisiert wird.

Tabelle 4: Leerstand und Fluktuation im Jahresdurchschnitt nach Wohnanlagen						
			Leerstand		Fluktuation	
			2025	2024	2025	2024
Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	0,9	1,3	3,6	4,5
120	Lankwitz II	23	0,0	0,2	4,3	4,3
130	Lankwitz III, VI	93	0,9	0,2	3,2	1,1
210	Steglitz	140	0,7	0,7	5,0	5,0
310	Neukölln	288	0,9	0,9	3,8	5,2
410	Wedding	34	0,7	1,2	2,9	5,9
510	Lindenhof I	624	1,3	1,7	3,8	3,2
520	Lindenhof II	359	1,9	0,9	4,5	6,4
530	Lindenhof III	137	1,5	0,1	5,8	1,5
540	Lindenhof I A	81	0,3	0,5	1,2	3,7
550	Lindenhof I B	68	2,1	0,3	5,9	1,5
560	Lindenhof I C	12	0,0	0,0	0,0	0,0
610	Tempelhof I	20	0,0	1,3	5,0	5,0
620	Tempelhof II	55	0,2	0,0	3,6	0,0
710	Treptow	64	1,4	1,4	3,1	3,1
810	Siedlung Weißensee	456	1,1	0,8	4,6	5,9
820	Weißensee	30	1,1	1,4	10,0	3,3
<b>insgesamt</b>		<b>2.596</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>

## Instandhaltung und Instandsetzung

Insgesamt hat die GeWoSüd im Geschäftsjahr rund 4,3 Millionen Euro für Instandhaltung und Instandsetzung aufgewendet (Vorjahr: 2,0 Millionen Euro). Während die Ausgaben für die laufende Instandhaltung stabil geblieben sind, haben sich die Aufwendungen für die Modernisierung einzelner Wohnungen im Zuge von Fluktuation und für Instandsetzungsmaßnahmen deutlich erhöht. Ursächlich für die Zunahme der Instandsetzungskosten war eine Strangsanierung in den Gebäuden Eythstraße 37 bis 43 (ungerade) und Domnauer Straße 1, die aufgrund akuten Handlungsbedarfs vorgezogen worden war.

	2025	2024
	Euro	Euro
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	<b>4.321.800</b>	<b>2.005.400</b>
und zwar für		
laufende Instandhaltung	1.220.300	1.179.200
Modernisierung nach Nutzerwechsel	904.500	253.900
geplante und ungeplante Instandsetzungen	2.197.000	572.300

Begonnen wurde auch mit der Anbindung von Reihenhäusern an zentrale Heizungsanlagen, um sukzessive die Wärmeversorgung durch Gasthermen zu verringern.

In diesem Zusammenhang werden die Zentralen erneuert und in den kommenden Jahren planmäßig durch Wärmepumpen ergänzt.

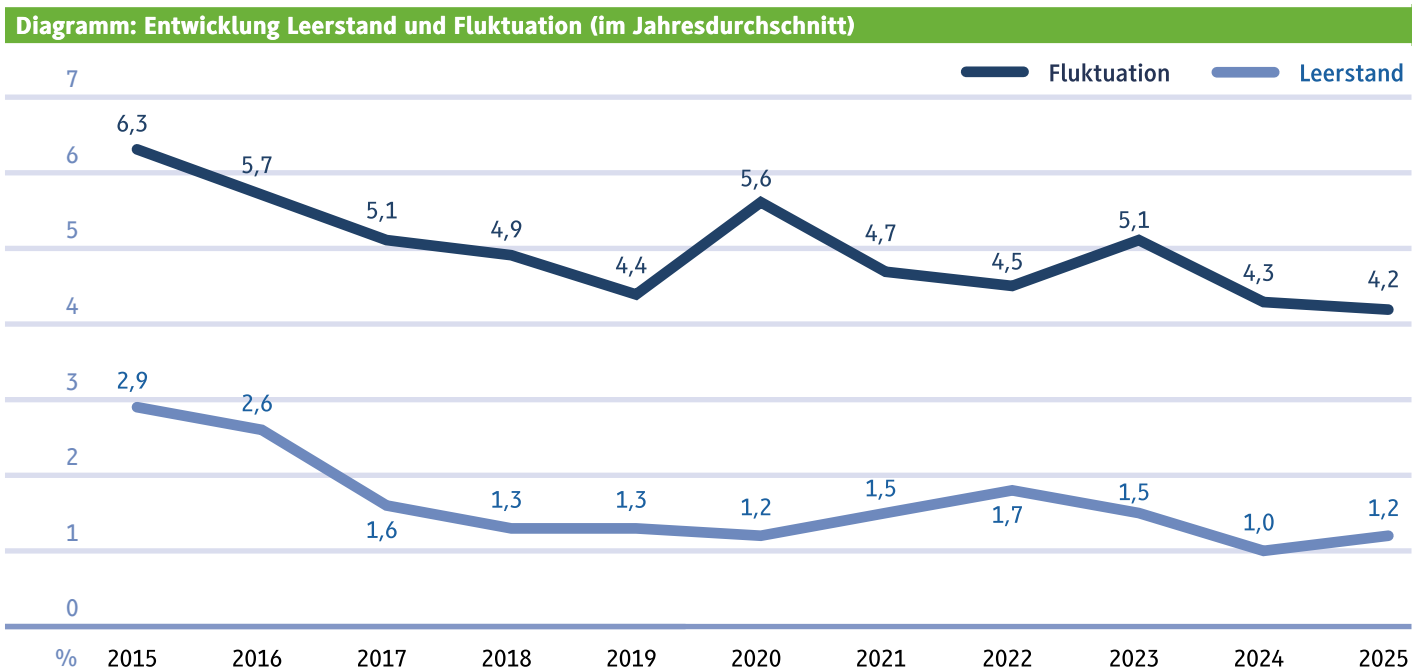
## Modernisierung und Neubau

Die GeWoSüd hat in die Modernisierung, in nachträgliche Neubaukosten bereits aktivierter Objekte und in Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr insgesamt rund 4,9 Millionen Euro investiert.

Unter anderem sind darin die Kosten für folgende, wesentliche Maßnahmen enthalten:

- Modernisierung / Strangsanierung  
Lindenhof II ..... rund 3.107.400 Euro
- Umfassende Sanierung diverser  
Reihenhäuser im Lindenhof ..... rund 1.294.500 Euro
- Bauvorbereitungskosten  
Neubau Charlottenstraße ..... rund 324.900 Euro

Im Zusammenhang mit der Strangsanierung im Lindenhof II wird sukzessive die Versorgung mit Warmwasser dezentralisiert. Dadurch wird bezogen auf die Trinkwassererwärmung eine Einsparung der Endenergie um 85 Prozent erwartet.



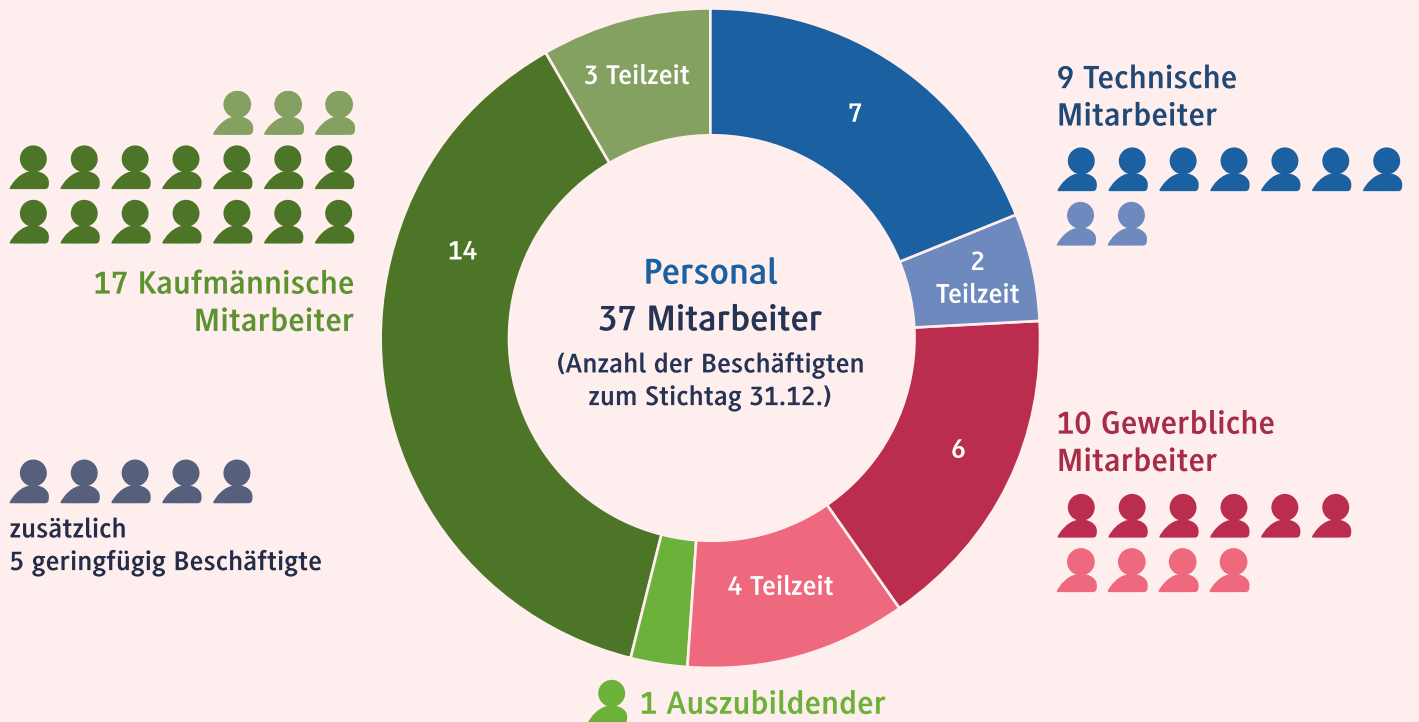
GeWoSüd in 2025

**Mitglieder**  
Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr

99 Abgänge



103 Zugänge  
im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)



## Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.974 auf 4.978 gestiegen.

Nach wie vor besteht ein großer Andrang an Bewerbern, die Mitglied der GeWoSüd und mit Wohnraum versorgt werden möchten. Seit der Einführung der digitalen Plattform für die Wohnungsvergabe haben sich dort über 4.000 Interessenten registriert.

Seit dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat aus dem Jahr 2017 ist die Zahl der Mitglieder auf maximal 5.000 begrenzt.

Tabelle 5: Mitgliederbewegung	
<b>Mitgliederbestand am 1. Januar</b>	<b>4.974</b>
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b> durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	103
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>	99
· durch Kündigungen	32
· durch Kündigungen früherer Jahre	–
· durch Ausschluss	6
· durch Tod	22
· durch Tote früherer Jahre	20
· durch Übertragung	19
<b>Mitgliederbestand am 31. Dezember</b>	<b>4.978</b>

## Personal

Tabelle 6 zeigt die Anzahl der Beschäftigten jeweils zum 31. Dezember, die neben den beiden Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr sowie in den Vorjahren 2024 und 2023 bei der GeWoSüd angestellt waren.

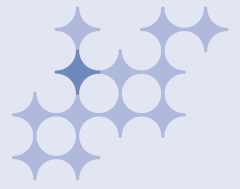
Insgesamt beschäftigte die GeWoSüd (ohne die geringfügigen Beschäftigten) 20 Arbeitnehmerinnen und 17 Arbeitnehmer.

Die Veränderungen im Personalbereich haben unterschiedliche Gründe. Zum einen haben wir uns im Bereich Mitgliederbetreuung und Soziales sowie in der technischen Abteilung verstärkt, um den Herausforderungen der Energiewende gerecht werden zu können. Zum anderen verließen uns Mitarbeiterinnen in den Abteilungen

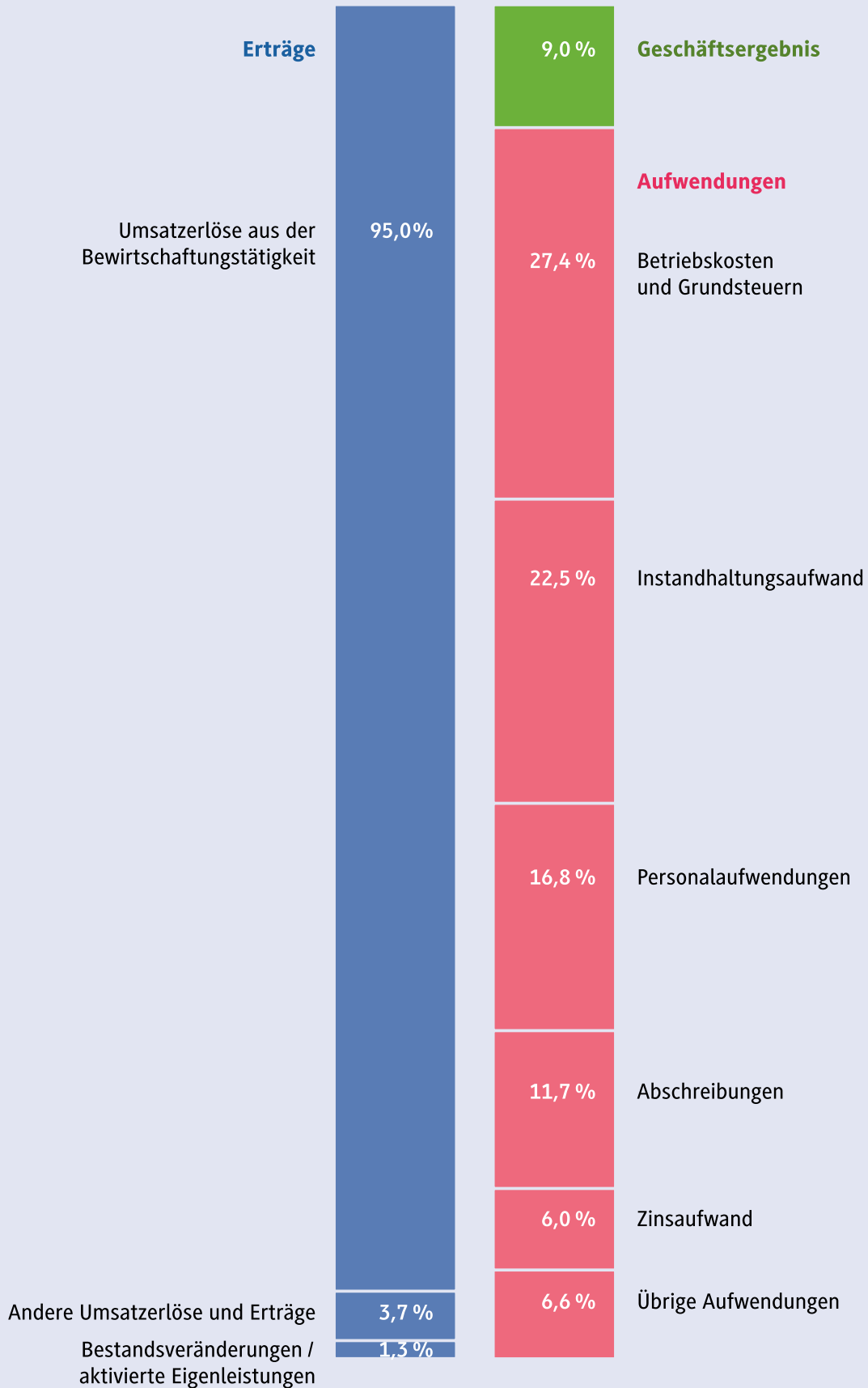
Buchhaltung und Nutzerservice in den Ruhestand; um Kontinuität und Wissenstransfer zu gewährleisten waren zeitweilige Doppelbesetzungen und Umstrukturierungen unvermeidbar.

**Tabelle 6: Personal, Stichtag 31.12.**

	2025	2024	2023
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>17</b>
davon vollbeschäftigt	14	11	12
· davon Sozialarbeit	2	1	1
davon teilbeschäftigt	3	4	5
· davon Sozialarbeit	2	1	1
<b>Technische Mitarbeiter</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
davon vollbeschäftigt	7	6	6
davon teilbeschäftigt	2	1	1
<b>Gewerbliche Mitarbeiter</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
davon vollbeschäftigt	6	5	5
davon teilbeschäftigt	4	4	4
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	1
<b>Auszubildende</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>insgesamt</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>34</b>
davon vollbeschäftigt	27	22	23
davon teilbeschäftigt	9	9	10
davon in Ausbildung	1	1	1
<b>Und geringfügig Beschäftigte</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>



## Ertragslage 2025



## Ertragslage

Die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind gegenüber dem Vorjahr um 957.300 Euro gestiegen. Das ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (530.800 Euro) und gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (478.700 Euro). Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr um 58.300 Euro gestiegen.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind um 378.200 Euro gestiegen. Im Wesentlichen sind dies gestiegene Erträge aus Fördermitteln (210.200 Euro) und aus der Auflösung von Rückstellungen (169.700 Euro). Wesentliche Faktoren waren hier die Auflösung von Pensionsrückstellungen sowie eine Auflösung der Rückstellung für Prozesskosten.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Millionen Euro gestiegen.

Für die Erhöhung der Personalkosten sind im Wesentlichen die zuvor beschriebenen Personalveränderungen ursächlich sowie die Tarifierhöhungen zum 1. Februar 2025 und zum 1. Juli 2024, die sich im Jahr 2025 vollständig ausgewirkt haben. Außerdem wurden Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen vorgenommen, die sich aus

einer Neubewertung zum 31. Dezember 2025 durch ein finanzmathematisches Gutachten ergeben.

Der Zinsaufwand ist um 181.300 Euro auf rund 1,2 Millionen Euro gesunken. Das resultiert im Wesentlichen aus verringerten Restschulden und der deshalb gesunkenen Zinslast.

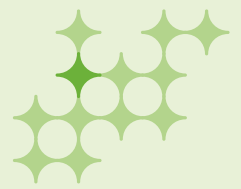
## Finanzlage

Tabelle 8 (auf Seite 19) zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes.

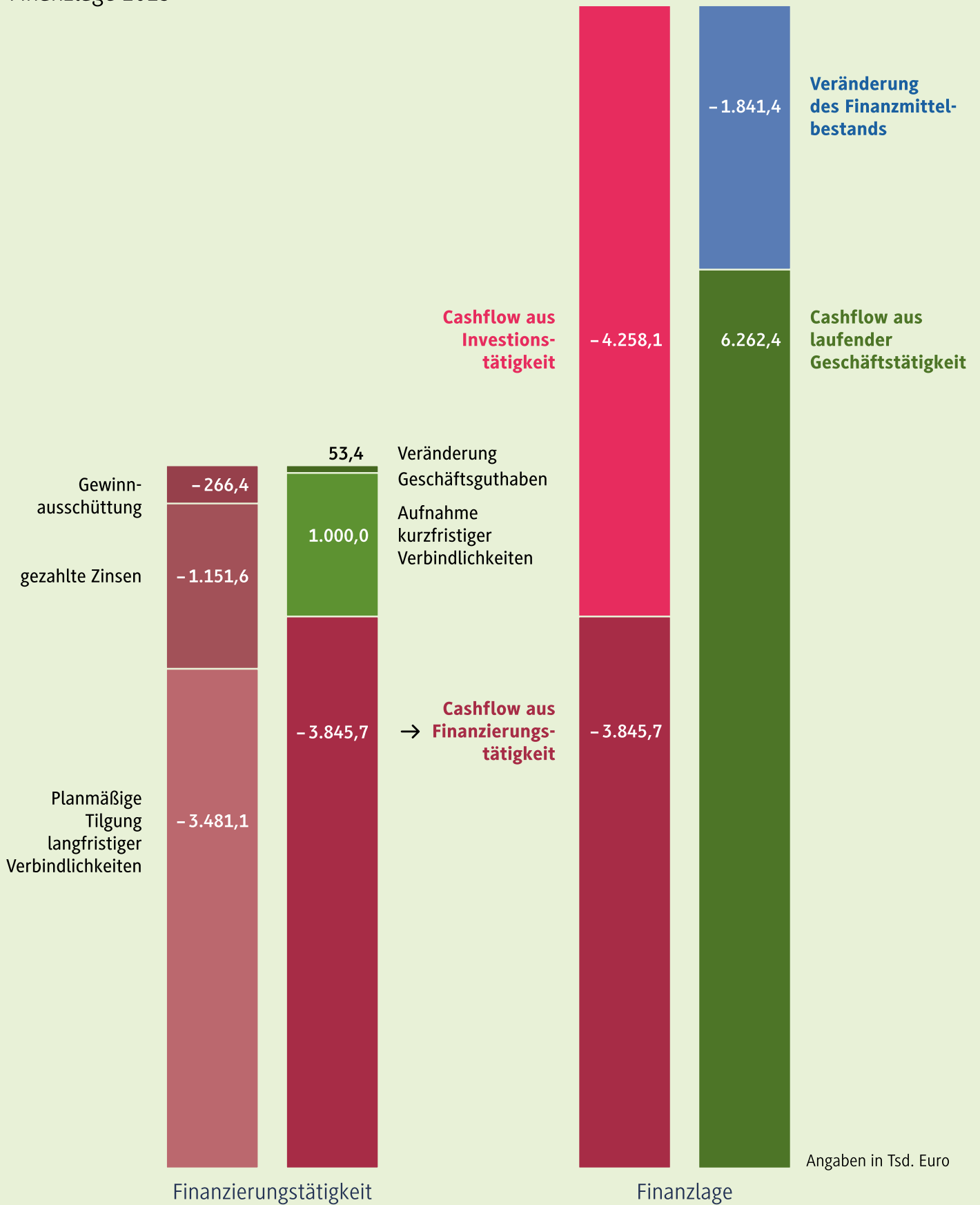
Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt der Bestand an flüssigen Mitteln rund 1,6 Millionen Euro.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 6,3 Millionen Euro (Vorjahr: 7,3 Millionen Euro). Nach Abzug der gezahlten Zinsen (1.151.600 Euro) und der planmäßigen Tilgung (3.481.100 Euro) verbleibt ein Überschuss von 1,6 Millionen Euro, d. h. die Einnahmen aus dem laufenden Geschäft waren mehr als ausreichend, um den Kapitaldienst an die Banken leisten zu können (Kapitaldienstfähigkeit).

Tabelle 7: Ertragslage					
	2025		2024		Veränderung Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	18.279,4	95,0	17.322,1	94,6	957,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	702,1	3,7	323,9	1,8	378,2
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	256,8	1,3	656,6	3,6	- 399,8
<b>Erträge</b>	<b>19.238,3</b>	<b>100,0</b>	<b>18.302,6</b>	<b>100,0</b>	<b>935,7</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	- 5.277,7	- 27,4	- 5.274,3	- 28,8	- 3,4
Instandhaltungsaufwand	- 4.321,8	- 22,5	- 2.005,4	- 11,0	- 2.316,4
Personalaufwendungen	- 3.230,0	- 16,8	- 2.801,4	- 15,3	- 428,6
Abschreibungen	- 2.242,6	- 11,7	- 2.225,2	- 12,2	- 17,4
Zinsaufwand	- 1.158,2	- 6,0	- 1.339,5	- 7,3	181,3
Übrige Aufwendungen	- 1.261,9	- 6,6	- 2.042,0	- 11,2	780,1
<b>Aufwendungen</b>	<b>- 17.492,2</b>	<b>- 91,0</b>	<b>- 15.687,8</b>	<b>- 85,8</b>	<b>- 1.804,4</b>
Geschäftsergebnis	1.746,1	9,0	2.614,8	14,2	- 868,7
Zinsergebnis	86,1		103,7		- 17,6
Steuern	-		-		-
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.832,2</b>		<b>2.718,5</b>		<b>- 886,3</b>



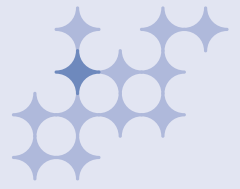
Finanzlage 2025



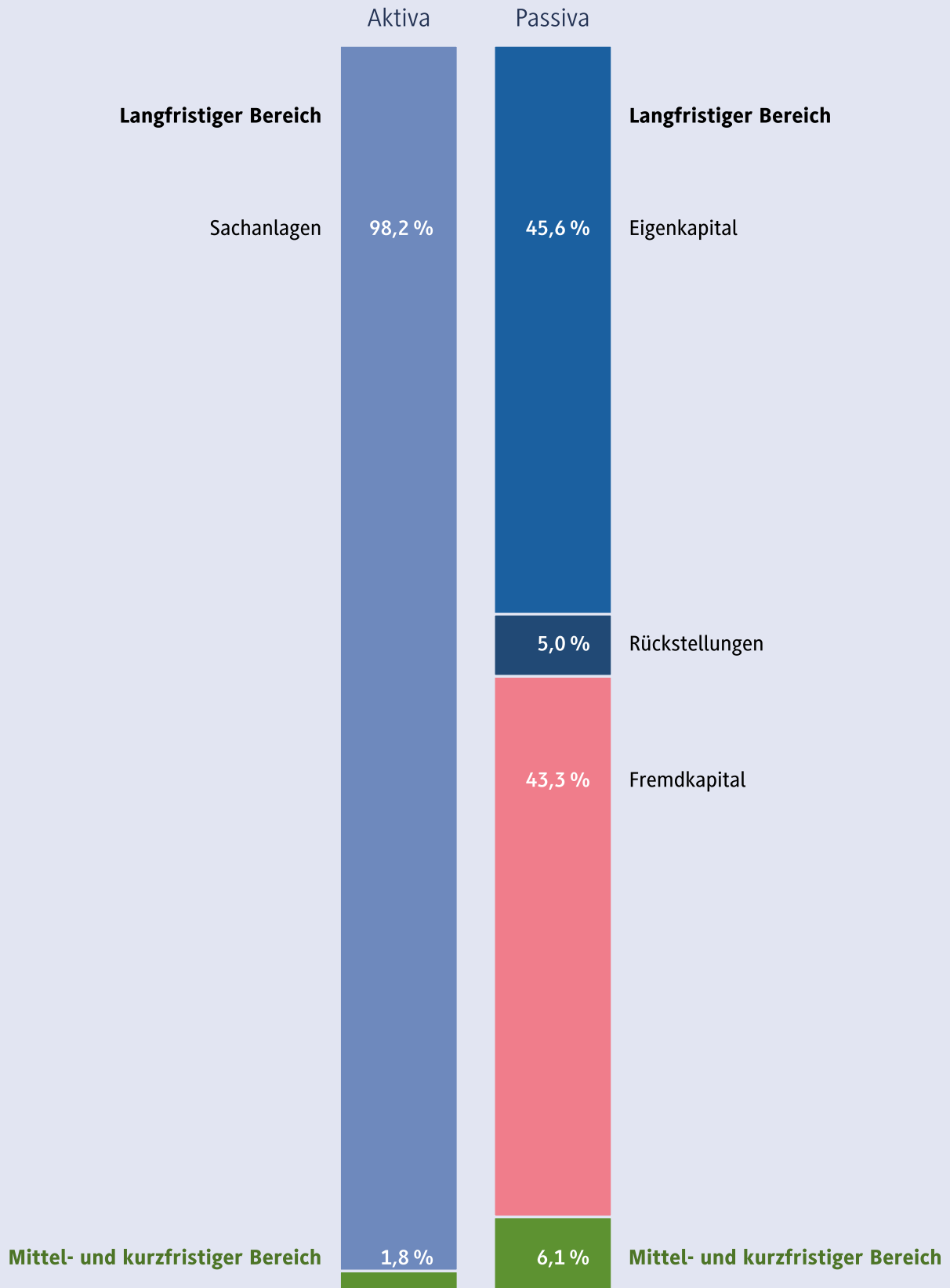
Angaben in Tsd. Euro

**Tabelle 8: Finanzlage**

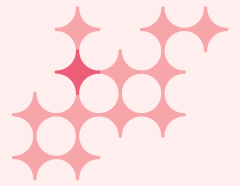
	2025	2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis	1.832,2	2.718,5	- 886,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.242,6	2.225,2	17,4
Veränderung der Rückstellungen	162,2	230,8	- 68,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	17,5	0,8	16,7
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	762,0	- 762,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	13,9	140,6	- 126,7
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	880,8	4,5	876,3
Zinsaufwand	1.158,2	1.365,1	- 206,9
Zinsertrag	- 45,0	- 131,5	86,5
Ertragssteueraufwand	-	-	-
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.262,4</b>	<b>7.316,0</b>	<b>- 1.053,6</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 4.303,1	- 4.135,4	- 167,7
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	-	-	-
Erhaltene Zinsen	45,0	131,5	- 86,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 4.258,1</b>	<b>- 4.003,9</b>	<b>- 254,2</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.481,1	- 3.076,4	- 404,7
gezahlte Zinsen	- 1.151,6	- 1.334,7	183,1
Veränderung Geschäftsguthaben	53,4	67,1	- 13,7
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	-	7.614,9	- 7.614,9
Aufnahme kurzfristiger Verbindlichkeiten	1.000,0	-	1.000,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-	- 7.246,3	7.246,3
Ertragssteuern	-	-	-
Gewinnausschüttung	- 266,4	- 264,3	- 2,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 3.845,7</b>	<b>- 4.239,7</b>	<b>394,0</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>- 1.841,4</b>	<b>- 927,6</b>	<b>- 913,8</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestands</b>			
Stand 1. Januar	3.413,5	4.341,1	- 927,6
Veränderung der liquiden Mittel	- 1.841,4	- 927,6	- 913,8
Veränderung Geldanlagen	-	-	-
Stand 31. Dezember	<b>1.572,1</b>	<b>3.413,5</b>	<b>- 1.841,4</b>



Vermögenslage 2025



<b>Tabelle 9: Vermögenslage</b>					
	2025		2024		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,8	0,0	3,3	0,0	- 1,5
Sachanlagen	114.908,7	98,2	112.165,0	96,6	2.743,7
Finanzanlagen	14,0	0,0	14,0	0,0	
	<b>114.924,5</b>	<b>98,2</b>	<b>112.182,3</b>	<b>96,6</b>	<b>2.742,2</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte	3,0	0,0	17,2	0,0	- 14,2
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	462,1	0,4	502,0	0,4	- 39,9
Liquide Mittel	1.572,1	1,3	3.413,5	2,9	- 1.841,4
Rechnungsabgrenzungsposten	49,0	0,0	33,6	0,0	15,4
	<b>2.086,2</b>	<b>1,8</b>	<b>3.966,3</b>	<b>3,4</b>	<b>- 1.880,1</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>117.010,7</b>	<b>100,0</b>	<b>116.148,6</b>	<b>100,0</b>	<b>862,1</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	53.331,3	45,6	51.714,1	44,5	1.617,2
Rückstellungen	5.827,5	5,0	5.550,0	4,8	277,5
Fremdkapital	50.698,7	43,3	54.179,8	46,6	- 3.481,1
	<b>109.857,5</b>	<b>93,9</b>	<b>111.443,9</b>	<b>96,0</b>	<b>- 1.586,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	1.748,5	1,5	1.863,8	1,6	- 115,3
Verbindlichkeiten	5.136,3	4,4	2.574,5	2,2	2.561,8
Dividendenausschüttung	268,4	0,2	266,4	0,2	2,0
	<b>7.153,2</b>	<b>6,1</b>	<b>4.704,7</b>	<b>4,0</b>	<b>2.448,5</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>117.010,7</b>	<b>100,0</b>	<b>116.148,6</b>	<b>100,0</b>	<b>862,1</b>



GeWoSüd in 2025

2024

2025

Bestand an flüssigen Mitteln  
Millionen Euro zum Ende des Geschäftsjahres

3,4  1,6

Eigenkapitalquote

44,5 %  45,6 %

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit  
Millionen Euro

7,3  6,3

Zinsen/Netto-Kaltmiete

10,7 %  8,9 %

Kapitaldienst/Netto-Kaltmiete

35,4 %  35,8 %

Durchschnittlicher Zinssatz der Darlehen

2,4 %  2,2 %

## Vermögenslage

Die Tabelle 9 (auf Seite 21) zeigt die Vermögenslage der GeWoSüd.

Die Zunahme des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus nachträglichen Herstellungskosten für Wohngebäude in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro sowie Zugängen zu den Anlagen im Bau (3,2 Millionen Euro) und zu den Bauvorbereitungskosten (440.700 Euro). Dem gegenüber stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,2 Millionen Euro.

Die Eigenkapitalquote beträgt 45,6 Prozent (Vorjahr: 44,5 Prozent). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.796.000
zuzüglich Ergebnismrücklagen	44.880.000
zuzüglich Bilanzgewinn	1.923.600
abzüglich Dividendenausschüttung	- 268.400
<b>Eigenkapital</b>	<b>53.331.300</b>

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3,5 Millionen Euro aufgrund der planmäßig geleisteten Tilgungen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrehtlich gesichert.

Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben um rund 2,6 Millionen Euro zugenommen. Das resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1,5 Millionen Euro) und aus der Inanspruchnahme von 1,0 Millionen Euro aus einem Betriebsmittel-Rahmenkredit. Dieses Darlehen wird im Laufe des Jahres 2026 durch langfristige Kredite abgelöst.

Der Anteil des langfristigen Vermögens stieg von 96,6 Prozent auf 98,2 Prozent; der Anteil der langfristigen Finanzierung sank von 96,0 Prozent auf 93,9 Prozent. Das langfristige Vermögen wird bis auf 5,1 Millionen Euro langfristig finanziert.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Eigenkapitalquote	45,6 %	44,5 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.262,4 Tsd. Euro	7.316,1 Tsd. Euro
Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31.12.)	6,72 Euro	6,52 Euro
· preisgebunden	6,09 Euro	6,08 Euro
· freifinanziert		
· Neubau	9,17 Euro	9,03 Euro
· Alt- und Wiederaufbau	6,48 Euro	6,25 Euro
Zinsen / Netto-Kaltmiete	8,9 %	10,7 %
Kapitaldienst / Netto-Kaltmiete	35,8 %	35,4 %
durchschnittlicher Zinssatz Darlehen	2,2 %	2,4 %
Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	26,59 EUR	12,34 Euro
Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	30,37 EUR	26,75 Euro

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2026 bis 2030 erwartet die GeWoSüd positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Die Ertrags- und Finanzlage wird wesentlich durch die Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie die wegen der Investitionstätigkeit notwendige Aufnahme von Fremdmitteln bestimmt.

Die GeWoSüd plant in dem angegebenen Zeitraum Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Umfang von 18,0 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 33,4 Millionen Euro.

Für die Eigenbelastung aus dem CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz haben wir für das kommende Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der Struktur unserer Wärmeversorgung, der Emissionsfaktoren und der CO<sub>2</sub>-Preise 190.000 Euro eingeplant.

### Baupreise und Finanzierung

In Deutschland und besonders in Berlin werden nach wie vor dringend neue Wohnungen gebraucht. Auch viele Mitglieder der GeWoSüd sind noch nicht mit Wohnraum versorgt. Ein weiterer Beleg für die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt: Aktuell befinden sich über 4.000 Wohnungsgesuche auf unserem Onlineportal für freiwerdende Wohnungen, auf dem Interessierte seit Mitte des Jahres 2025 die Möglichkeit haben, sich zu bewerben.

Auch aufgrund der weiterhin geringen Fluktuation kann der Bedarf an Wohnraum nicht allein durch den vorhandenen Bestand gedeckt werden. Daher ist auch die Errichtung von neuen Wohnungen Teil der von uns geplanten Investitionen. Wenn sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern, ist der Wohnungsneubau nach unserer Einschätzung derzeit nur mit einer Beteiligung öffentlicher Förderung wirtschaftlich vertretbar.

Der Krieg in der Ukraine hält seit über vier Jahren an; ein Ende scheint weiterhin nicht in Sicht. Das hatte und hat weiterhin auch Auswirkungen auf unsere wirtschaftliche Situation. Die Inflation hatte sich zunächst stark erhöht und sich im Jahr 2025 wieder auf einem normalen Niveau stabilisiert. Es ist jedoch zu befürchten, dass der Iran-Krieg und die damit verbundene Verknappung der Energierohstoffe erneut zu steigenden Preisen führen werden. Die Wohnungswirtschaft ist insbesondere von dem Anstieg der Preise für Bauleistungen betroffen. Zwar stiegen die Baupreise in den vergangenen zwei Jahren deutlich geringer als in den Jahren davor, aber erhoffte Preissenkungen traten nicht ein. So befinden wir uns weiterhin auf einem hohen Preisniveau, was die Bauleistungen betrifft. Von Ende 2019 bis Ende 2025 stiegen die Baupreise um gut 48 Prozent.

Um der steigenden Inflation entgegenzuwirken, erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen, mit der Konsequenz, dass Baukredite nur zu deutlich schlechteren Konditionen erhältlich sind als noch zu Beginn des Jahres 2022. Auch diese Entwicklung hält mit Ausnahme gelegentlicher Schwankungen an. Während wir vor dem Jahr 2022 eine lange Phase hatten, in der steigende Baukosten begleitet wurden von sinkenden oder stabil niedrigen Zinsen, sind seit dem Jahr 2022 beide Faktoren gestiegen. Die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubau und Modernisierung hat sich damit in kurzer Zeit drastisch verschlechtert. Eine Besserung erwarten wir derzeit nicht. Gleichzeitig steigen die Anforderungen der Banken, die sich aus der EU-Taxonomie ergeben – die kann sich zum Beispiel negativ auf die Bewertung der Immobilien auswirken, die noch nicht energetisch saniert sind. Das kann die Aufnahme von Darlehen erschweren, die aber gerade auch dazu benötigt werden, den energetischen Zustand dieser Gebäude zu verbessern.

Wir werden beobachten, wie sich die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen in diesem und den nächsten Jahren entwickeln, um zu prüfen, ob unsere Annahmen über die Auswirkungen der geplanten Investitionen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft weiterhin plausibel sind. Neben dem Neubau und der Modernisierung des bestehenden Wohnraums werden Maßnahmen zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Fokus unserer Investitionstätigkeit der nächsten Jahre stehen.

## Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungsmaßnahmen

Die GeWoSüd hat im Rahmen ihrer Modernisierungstätigkeit seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich auch in energiesparende Maßnahmen investiert, womit wir uns eine gute Ausgangsposition für die anstehenden Herausforderungen geschaffen haben.

Aber die Anforderungen sind gestiegen. Zunächst lag der Fokus hauptsächlich darauf, die Energiekosten zu reduzieren, die von unseren Mitgliedern neben der Nutzungsgebühr getragen werden müssen. Mittlerweile orientieren wir uns an dem gesellschaftlich und politisch vorgegebenen Ziel, bis zum Jahr 2045 den Ausstoß von Treibhausgasen auf null zu reduzieren.

Auf Basis der von uns ermittelten Grundlagen (siehe Seite 8 im Abschnitt *Grundlagen des Unternehmens*) werden wir in den kommenden Jahren sukzessive eine Klimaschutzstrategie für unsere Genossenschaft entwickeln. Durch Anschlüsse an die Fernwärme könnte die Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen mit vergleichsweise geringen Investitionskosten verbunden sein. Das kann sich aber auf der anderen Seite bei den Kosten niederschlagen, die von den Wohnungsnutzern im Rahmen der Nebenkosten zu tragen sind. In diesem Zusammenhang müssen wir die folgenden Punkte beachten und Fragen beantworten: Wie wird das Ergebnis der kommunalen Wärmeplanung aussehen? Welche Objekte werden wir ggf. an die Fernwärme anschließen können? In welchen Fällen ist es sinnvoll? Wie stehen Kosten und Nutzen zueinander und wie werden sich die Kosten mittel- und langfristig entwickeln?

Alternativ beschäftigen wir uns mit der Transformationsplanung für Heizungsanlagen, die eine größere Anzahl von Wohnungen versorgen und somit als Wärmenetz gelten. Hier besteht nach aktueller Lage die Möglichkeit, die Investitionen und die anschließend entstehenden Betriebskosten gefördert zu bekommen. In diesem Zusammenhang ist vor allem wichtig, dass die Politik verlässliche Vorgaben macht, an denen wir unsere Planung ausrichten können. Die geplanten Maßnahmen werden wir regelmäßig neu bewerten müssen mit Blick auf die politischen Rahmenbedingungen (gesetzliche Anforderungen und Förderungen) sowie auf die Entwicklung der Bau- und der Finanzierungskosten.

Weiterhin werden wir betrachten, in welchem Umfang wir die Heiztechnik mit dem Ziel erneuern, vermehrt erneuerbare Energien einzusetzen. Und wir prüfen, wie die Optimierung der Gebäudehüllen durch Wärmedämmung und Erneuerung der Fenster dazu beitragen kann, den Energieverbrauch und damit die Kosten allgemein zu senken.

## Risikobericht

Grundlage der Entscheidungen über Investitionen in Neubau und Modernisierung ist ein Wirtschaftsplan, der für den Zeitraum von fünf bis zehn Jahren aufgestellt wird und der Gegenstand der Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist. Mindestens einmal jährlich wird dieser Plan an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Zuletzt wurden im November 2025 die aktuellen Entwicklungen einbezogen: Der Anstieg der Baukosten, die Zinserhöhungen und steigende Betriebs-, insbesondere Heizkosten sowie die CO<sub>2</sub>-Preise wurden angemessen berücksichtigt. Dieser Plan ist die Grundlage für die Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms, das gemäß Satzung in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet wird.

Der aktuelle Bau- und Instandhaltungsplan wird quartalsweise einem Soll-Ist-Vergleich unterzogen. Die daraus abgeleiteten Berichte, ergänzt um Informationen zu den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen – zum Beispiel Budgetauslastungen, Leerstand, Fluktuation und Nutzungsgebühren – werden dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat anlassbezogen sowie regelmäßig im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen zu den in der Informationsordnung festgelegten Themen und zu aktuellen Geschäftsvorfällen.

Mit diesen Werkzeugen lassen sich Risiken, also negative Abweichungen von den geplanten Kennzahlen, frühzeitig erkennen.

## Finanzrisiken

Die GeWoSüd hat ihre Verbindlichkeiten auf mehrere inländische Kreditinstitute verteilt. Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsrisiken nutzte der Vorstand in der Phase niedriger Zinsen die Möglichkeit, Darlehen mit langen Zinsbindungsfristen abzuschließen, zum Teil bis zum Ende der planmäßigen Rückzahlung. Dadurch wurden Zinsänderungsrisiken verringert. Das bedeutet, die GeWoSüd verzichtete auf kurzfristige Optimierung zugunsten einer höheren, langfristigen Sicherheit. Diese Strategie zahlt sich jetzt aus, in einer Zeit, in der die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen deutlich angezogen haben.

Zum Ende des Geschäftsjahres bestanden langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 50,7 Millionen Euro. Die Kapitaldienstquote hat sich von 35,5 Prozent im Vorjahr aufgrund der gestiegenen Tilgungsleistung auf 35,8 Prozent erhöht, die Zinsquote von 10,8 auf 8,9 Prozent verringert. Aufgrund der aktuellen negativen Rahmenbedingungen rechnen wir mittelfristig wieder mit einem Anstieg dieser Kennzahlen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung strebt die GeWoSüd an, die Kapitaldienstquote nicht über 50 Prozent steigen zu lassen.

Derivative Finanzinstrumente wie z. B. Swaps werden nicht eingesetzt.

## Verkehrssicherungskontrolle

Die GeWoSüd verfügt über ein seit vielen Jahren gepflegtes Verzeichnis der Risiken, die von den Gebäuden, den technischen Anlagen sowie den Außenanlagen der Genossenschaft ausgehen können (Verkehrssicherungspflichten). Aus der Bewertung der einzelnen Risiken sind jeweils Kontroll- und Überwachungsroutrinen abgeleitet worden, die sowohl die Intensität als auch die Häufigkeit der einzelnen Prüfungen festlegen.

Diese Prüfungs- und Überwachungsroutrinen werden seit 2007 mithilfe eines elektronischen Managementsystems (EBKON – Elektronische Bestandskontrolle) verwaltet, welches die Abarbeitung der vorgesehenen Kontrollvorgänge erfasst und dokumentiert. Neu entstehende Prüfaufgaben, beispielsweise aufgrund neuer Rechtsvorschriften, werden regelmäßig durch eine spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei erfasst und in das Pflichtenheft eingearbeitet. Gleiches gilt für neu erkannte Risiken durch die technische Abteilung.

Prüfaufgaben, die nicht mit eigenem Personal geleistet werden können, werden zusätzlich an externe Sachverständige (z. B. TÜV, Fachingenieure, Schornsteinfeger, Wartungsfirmen etc.) vergeben.

In die regelmäßigen Prüfroutinen sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der technischen Abteilung und der Wohnungsverwaltung sowie die Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer vor Ort eingebunden. Die Ergebnisse der Kontrollen werden regelmäßig in einem Bericht festgehalten und dem Vorstand vorgelegt.

## Compliance

Ende 2016 hat die GeWoSüd eine Compliance-Regelung in Form eines Verhaltenskodex eingeführt. Dieser umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Gesetzeskonformes Verhalten
- Integrität im Geschäftsverkehr
- Ordnungsgemäße Aktenführung und transparente Berichterstattung
- Faire Arbeitsbedingungen
- Schutz des Genossenschaftsvermögens und Vertraulichkeit
- Datenschutz und Informationssicherheit
- Trennung von Genossenschafts- und Privatinteressen, Lieferanten- und Kundenbeziehung
- Sachbezogener Umgang mit Behörden

Seitdem ist auch eine externe Compliance-Beauftragte bestellt worden, die einmal im Jahr dem Vorstand und dem Aufsichtsrat berichtet und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über aktuelle Veränderungen informiert.

Vorstand und Aufsichtsrat haben seit vielen Jahren Grundsätze festgelegt, nach denen die Vergabe der Genossenschaftswohnungen erfolgt; damit soll sichergestellt werden, dass alle Mitglieder eine faire und diskriminierungsfreie Chance haben, eine Wohnung der GeWoSüd zu erhalten.

## IT

Die zentralen Aufgaben des Geschäftsbetriebs werden mit Hilfe des ERP-Systems Wodis Sigma der Firma Aareon Deutschland GmbH durchgeführt. Dies betrifft die Finanzbuchhaltung inklusive der relevanten Nebenbuchhaltungen, die Verwaltung der Dauernutzungsverträge inklusive Mietberechnung und Mietenzug und die Archivierung in einer elektronischen Mieterakte mit dem Programm Archiv kompakt, das an Wodis Sigma angebunden ist.

Im Jahr 2018 wurde der Betrieb von einer Inhouse-Lösung auf den Betrieb in einem zertifizierten Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH umgestellt: Wodis Sigma SaaS (Software-as-a-Service). Damit ist das Risiko, dass das zentrale IT-System mit den für den Geschäftsbetrieb wichtigsten Funktionen ausfällt, auf ein Mindestmaß reduziert.

Im Laufe des Jahres 2020 wurde die Digitalisierung im Unternehmen vorangebracht, um mobiles Arbeiten zu ermöglichen. Dies führt zu einer weiteren Unabhängigkeit von internen Netzwerken und Servern, die in den kommenden Jahren ausgebaut werden.

## Datenschutz

Mit Wirkung zum 1. April 2017 hatte die GeWoSüd erstmals einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt. Dieser legte im Dezember 2017 einen umfangreichen Bericht vor.

Darüber hinaus fand eine erste Schulung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Weitere Termine finden mindestens einmal jährlich statt, um über Neuerungen zu informieren.

Anfang des Jahres 2023 fand der erste Teil eines Online-Schulungsprogramms statt, mit dessen Hilfe durch regelmäßige Schulungen das Bewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Risiken im Bereich des Datenschutzes verstärkt werden soll. Dieses ist im Jahr 2024 mit einem zweiten und dritten Teil fortgesetzt worden.

Ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten mit Richtlinien zur Löschung personenbezogener Daten wurde 2018 fertiggestellt und wird seitdem laufend an die Anforderungen des neuen europäischen und nationalen Datenschutzrechts angepasst.

Im Berichtsjahr 2025 wurde der Datenschutz weiterhin aktiv begleitet und praxisnah weiterentwickelt.

Ein besonderer Fokus lag auf der Schulung und Sensibilisierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ziel ist es, den bewussten und sicheren Umgang mit personenbezogenen Daten im Arbeitsalltag zu stärken und Risiken frühzeitig zu vermeiden.

Darüber hinaus wurden Fragen der Datensicherheit sowie der datenschutzgerechten Gestaltung von Prozessen und Systemen laufend begleitet. Auch die Zusammenarbeit

mit Dienstleistern und die Weiterentwicklung der Informationspflichten wurden kontinuierlich unterstützt.

Das Datenschutzhandbuch wird ständig aktualisiert, um auf aktuelle Ereignisse zu reagieren.

## Abwägung Chancen und Risiken

Wir beobachten kontinuierlich den Markt und die wirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft, um ggf. Anpassungen am Wirtschaftsplan vorzunehmen, wenn sie signifikant in negativer oder positiver Richtung von der Planung bzw. den Annahmen abweichen. Das betrifft vor allem die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Baupreise, die Baukapazitäten und die Zinsentwicklung.

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sollten Einnahmeausfälle aufgrund von Leerstand in einem nur geringen Maß auftreten. Bislang blieben auch negative Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit unserer Wohnungsnutzer aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten, insbesondere der Energiekosten, aus. Durch die seit vielen Jahren etablierte Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Falle von Zahlungsschwierigkeiten, haben wir einer eventuellen negativen Entwicklung entgegengewirkt.

Weiterhin ist es schwierig, verlässliche und quantifizierbare Aussagen über die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der angespannten Situation im Nahen Osten und der Energiekrise auf die wirtschaftliche Entwicklung der GeWoSüd zu treffen.

Sollten aber die negativen Auswirkungen der globalen Krisen bestätigt oder gar verstärkt werden, so können vorgesehene Baumaßnahmen, mit Ausnahme der notwendigen energetischen Verbesserungen, angepasst oder verschoben werden. Da die Wohnungen der GeWoSüd weitgehend saniert sind, würden solche Plananpassungen keine beträchtlichen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und dessen Nachfrage haben – zumal genossenschaftliche Wohnungen weiterhin ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen und in dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt wenig Konkurrenz zu fürchten haben. Der Vorstand sieht aktuell keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden Risiken.

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.792,44		3.343,99
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	107.283.701,68		107.421.937,41	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.559.235,68		1.651.268,25	
3. Maschinen	20.633,58		25.318,86	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.301,35		124.599,61	
5. Anlagen im Bau	4.640.049,85		2.022.324,88	
6. Bauvorbereitungskosten	1.269.736,83	114.908.658,97	919.570,57	112.165.019,58
III. Finanzanlagen		14.000,00		14.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>114.924.451,41</b>		<b>112.182.363,57</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.231.227,20		5.202.441,10	
2. Andere Vorräte	3.013,71	5.234.240,91	17.201,10	5.219.642,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	108.327,22		64.556,64	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	353.809,39	462.136,61	437.426,48	501.983,12
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.572.059,64		3.413.501,83
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		48.996,49		33.567,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>122.241.885,06</b>		<b>121.351.058,12</b>

<b>Passiva</b>				
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</b>				
1. ausgeschiedenen Mitglieder	65.850,00		74.700,00	
2. verbleibenden Mitglieder	6.796.008,00		6.742.600,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.050,00 Euro Vorjahr: 1.850,00 Euro)	12.150,00	6.874.008,00	31.800,00	6.849.100,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	5.570.000,00		5.380.000,00	
2. Andere Ergebnismrücklagen	39.310.000,00	44.880.000,00	37.130.000,00	42.510.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	281.495,09		289.399,79	
2. Jahresüberschuss	1.832.153,64		2.718.517,30	
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	- 190.000,00	1.923.648,73	- 280.000,00	2.727.917,09
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>53.677.656,73</b>		<b>52.087.017,09</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	5.827.522,00		5.550.026,00	
2. Steuerrückstellungen	-		-	
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
4. Sonstige Rückstellungen	448.500,00	7.576.022,00	563.755,30	7.413.781,30
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.807.870,12		54.397.361,12	
2. Erhaltene Anzahlungen	6.228.388,82		6.042.953,65	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	194.704,96		172.903,32	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.621.365,24		1.113.069,03	
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 33.491,48 Euro, Vorjahr: 27.010,65 Euro)	135.877,19	60.988.206,33	123.972,61	61.850.259,73
<b>Bilanzsumme</b>		<b>122.241.885,06</b>		<b>121.351.058,12</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.279.360,07		17.322.137,66	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.678,55	18.327.038,62	39.625,79	17.361.763,45
<b>2. Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen</b>		28.786,10		374.789,34
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		228.083,42		281.753,63
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		648.582,58		282.074,07
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	- 9.202.028,92		- 6.761.489,89	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 12.391,86	- 9.214.420,78	- 12.610,57	- 6.774.100,46
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>10.018.069,94</b>		<b>11.526.280,03</b>
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	- 2.127.361,11		- 1.938.111,66	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 1.102.591,98	- 3.229.953,09	- 863.249,38	- 2.801.361,04
(davon für Altersversorgung 672.271,73 Euro; Vorjahr 485.248,19 Euro)				
<b>8. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		- 2.242.571,30		- 2.225.154,31
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		- 1.249.500,65		- 2.029.384,89
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		91.877,61		131.501,65
(davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 46.839,00 Euro; Vorjahr 0,00 Euro)				
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		- 1.158.214,91		- 1.365.093,78
(davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 0,00 Euro; Vorjahr 25.594,00 Euro)				
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		-		-
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.229.707,60</b>		<b>3.236.787,66</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		- 397.553,96		- 518.270,36
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>1.832.153,64</b>		<b>2.718.517,30</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>		281.495,09		289.399,79
<b>17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		- 190.000,00		- 280.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>1.923.648,73</b>		<b>2.727.917,09</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 88 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagepiegel, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde in der aktuellen Fassung beachtet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sach- und Finanzanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen mussten nicht durchgeführt werden. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Die Abschreibungsquoten auf die Gebäudewerte der Wohnbauten betragen 1,25 Prozent. In Anlehnung an die steuerlichen Bewertungsvorschriften wurde bei den immateriellen Vermögensgegenständen eine Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren zugrunde gelegt. Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2 bzw. 3 Prozent linear abgeschrieben. Außenanlagen werden mit 10 Prozent linear abgeschrieben. Bei Maschinen sowie den Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung

über 3 bis 23 Jahre. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von 250 Euro bis 1.000 Euro wurden im Jahr der Anschaffung gemäß § 6 Abs. 2 EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst. Sie werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 228.083,42 Euro aktiviert.

Die Gliederung der Bilanz wurde im Vorjahr um die Position *Finanzanlagen* erweitert. Diese wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Die *Unfertigen Leistungen* beziehen sich auf Vorleistungen für noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, gekürzt um die Betriebskosten, die sich auf leerstehende Objekte beziehen und den Anteil des Vermieters gemäß CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz. Die Heizölvorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte gemäß § 253 HGB. Nach § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB sind Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abzuzinsen, dabei ergibt sich der durchschnittliche Marktzinssatz bei sonstigen Rückstellungen aus dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre. Bei Altersversorgungsverpflichtungen wurde dieser Zeitraum jedoch zur Abmilderung der Niedrigzinsphase auf zehn Jahre verlängert.

Die Regelungen des § 253 Absatz 2 HGB bleiben unverändert. Hierbei kommen nachfolgend beschriebene Bewertungsansätze zur Anwendung:

- Die Berechnung der Pensionsrückstellung wurde nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf der Grundlage der Richttafel 2018 G von Prof. Klaus Heubeck vorgenommen.
- Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren (10 Jahres-Durchschnitt) mit 2,06 Prozent angewandt.
- Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet.
- Die Anwartschaften auf Witwenrente wurden nach der kollektiven Bewertungsmethode berechnet.
- Für die aktiven Arbeitnehmer wurde eine Gehaltsdynamik von 2 Prozent p. a. angesetzt und ein Rententrend wie im Vorjahr in Höhe von 1,42 Prozent p. a. berücksichtigt.

Der zum 31.12.2025 ermittelte Zuführungsbetrag ist mit seinem Personalkostenanteil im Personalaufwand ausgewiesen. Der Zinsanteil der Pensionsrückstellung und der Zinsänderungseffekt ergaben einen Zinsertrag aus der Abzinsung ausgewiesen unter der Position *Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge*.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz von zehn Jahren (Zinssatz von 2,06 Prozent) und der abgelösten Regelung von sieben Jahren (Zinssatz von 2,22 Prozent) macht einen Unterschiedsbetrag in Höhe von minus 146.640,00 Euro aus. Wenn der Unterschiedsbetrag negativ wird, entfällt die Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB.

## Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurde bei der Rückstellung für Bauinstandhaltung vom Beibehaltungswahlrecht nach Artikel 67 Abs. 3 EGHGB Gebrauch gemacht. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrages im Rahmen des § 249 HGB angesetzt worden. Bei der langfristigen Rückstellung für die Archivierung von Geschäftsunterlagen wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Eine Wertminderung wurde nicht vorgenommen. Die Überdeckung beträgt 1.029,02 Euro.

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2025					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>351.717,60</b>	–	–	–	<b>351.717,60</b>
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>172.393.694,67</b>	<b>4.984.659,14</b>	<b>9.400,57</b>	–	<b>177.368.953,24</b>
1. Grundstücke mit Wohnbauten	165.089.216,00	1.273.627,02	–	694.435,95	167.057.278,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.605.165,40	293,48	–	–	3.605.458,88
3. Maschinen	129.343,30	–	–	–	129.343,30
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	628.074,52	48.411,46	9.400,57	–	667.085,41
5. Anlagen im Bau	2.022.324,88	3.221.630,82	–	– 603.905,85	4.640.049,85
6. Bauvorbereitungskosten	919.570,57	440.696,36	–	– 90.530,10	1.269.736,83
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>14.000,00</b>	–	–	–	<b>14.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>172.759.412,27</b>	<b>4.984.659,14</b>	<b>9.400,57</b>	–	<b>177.734.670,84</b>

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle dargestellt.

#### 2. Die Position *Unfertige Leistungen*

beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2025, die, gekürzt um Kosten von leerstehenden Mietobjekten mit 64.000,00 Euro und gekürzt aufgrund des ab 01.01.2023 gültigen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO<sub>2</sub>KostAufG) im Umfang von 35.000,00 Euro, in Höhe von insgesamt 5.231.227,20 Euro ausgewiesen sind.

### 3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 12.111,45 Euro wertberichtigt.

Der Posten *Sonstige Vermögensgegenstände* enthielt zu Geschäftsjahresbeginn eine Schadenersatzforderung in Höhe von 1.470.109,75 Euro. Unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips war diese Forderung bereits bis auf 1,00 Euro wertberichtigt. Nachdem die GeWoSüd den Prozess vor dem Landgericht gewann, legte die Gegenseite Berufung vor dem Kammergericht ein; unsere Klage wurde dort abgewiesen. Eine Revision war nicht zulässig. Es wurde eine Nichtzulassungsbeschwerde vor dem Bundesgerichtshof eingereicht. Der Bundesgerichtshof hat die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen. Aus diesem Grund wurde die o. g. Forderung vollständig ausgebucht. Die verbleibende Rückstellung für Prozesskosten in Höhe von 134.158,05 Euro wurde ertragswirksam aufgelöst.

Weitere wesentliche Positionen sind Rückforderungsansprüche aus Versorgerabrechnungen sowie Forderungen an Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen.

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
348.373,61	1.551,55	–	349.925,16	1.792,44	3.343,99
60.228.675,09	2.241.019,75	9.400,57	62.460.294,27	114.908.658,97	112.165.019,58
57.667.278,59	2.106.298,70	–	59.773.577,29	107.283.701,68	107.421.937,41
1.953.897,15	92.326,05	–	2.046.223,20	1.559.235,68	1.651.268,25
104.024,44	4.685,28	–	108.709,72	20.633,58	25.318,86
503.474,91	37.709,72	9.400,57	531.784,06	135.301,35	124.599,61
–	–	–	–	4.640.049,85	2.022.324,88
–	–	–	–	1.269.736,83	919.570,57
–	–	–	–	14.000,00	14.000,00
<b>60.577.048,70</b>	<b>2.242.571,30</b>	<b>9.400,57</b>	<b>62.810.219,43</b>	<b>114.924.451,41</b>	<b>112.182.363,57</b>

4. Rücklagenspiegel				
	Bestand am 1.1.2025	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		Bestand am 31.12.2025
		2024	2025	
	Euro	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	5.380.000,00	–	190.000,00	5.570.000,00
b) andere Ergebnismrücklagen	37.130.000,00	2.180.000,00	–	39.310.000,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>42.510.000,00</b>	<b>2.180.000,00</b>	<b>190.000,00</b>	<b>44.880.000,00</b>

#### 4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnismrücklagen sind dem Rücklagenspiegel (siehe Tabelle oben) zu entnehmen.

#### 5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen ..... 5.827.522,00 Euro
- Bauinstandhaltung ..... 1.300.000,00 Euro
- Sonstige Rückstellungen:
- Jahresabschluss- und  
Verwaltungskosten ..... 262.400,00 Euro
- Prüfungsgebühren und  
Steuerberatungskosten ..... 94.100,00 Euro
- Betriebskosten ..... 92.000,00 Euro

#### 6. In den Verbindlichkeiten

sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

#### 7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten in Tabelle dargestellt ist. Es bestehen keinerlei Forwardvereinbarungen mehr.

#### 8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 68,1 Millionen Euro. Mit Bezug auf das bestehende Aktivierungswahlrecht wurde auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern verzichtet.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Positionen wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

#### Sonstige betriebliche Erträge

- Erträge aus der Auflösung  
von Rückstellungen ..... 330.815,62 Euro
- Erträge aus Fördermitteln ..... 261.715,00 Euro

#### 7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025

	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2025	2024	2025	2024
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.807.870,12	54.397.361,12	4.673.957,72	3.690.103,81
2. Erhaltene Anzahlungen	6.228.388,82	6.042.953,65	6.228.388,82	6.042.953,65
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.816.070,20	1.285.972,35	2.594.867,49	1.101.571,65
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	194.704,96	172.903,32	194.704,96	172.903,32
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.621.365,24	1.113.069,03	2.400.162,53	928.668,33
4. Sonstige Verbindlichkeiten	135.877,19	123.972,61	135.877,19	123.972,61
	<b>60.988.206,33</b>	<b>61.850.259,73</b>	<b>13.633.091,22</b>	<b>10.958.601,72</b>

Neben Sicherheiten für Verbindlichkeiten in grundpfandrechtlicher Art bestehen weitere Sicherheiten in Form von Abtretungen künftiger Mieteinnahmen.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

· Abschreibungen auf Mietforderungen ..... 18.323,28 Euro

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

· Zinsanteil/Zinsänderungseffekt der Pensionsrückstellung zum 31.12.2025 ..... 46.839,00 Euro

Im Übrigen sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

**D. Sonstige Angaben**

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen für Bauvorhaben, die erst im Geschäftsjahr 2026 oder später fertiggestellt werden:

- Strangsanierung Lindenhof II ..... 674.767,87 Euro
- Komplettsanierung Arnulfstraße 27 ..... 169.253,24 Euro
- Fassadensanierung Reihenhäuser Lindenhof ..... 12.805,26 Euro
- Bauprogramm Energieanlagen – PV-Anlage ..... 77.695,27 Euro
- geplanter Neubau Charlottenstraße ..... 1.110.325,65 Euro

Es bestehen keine weiteren, nicht in der Bilanz vermerkte, finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Die Genossenschaft besitzt seit dem Geschäftsjahr 2024 erstmalig Kapitalanteile an anderen Unternehmen. Als Mitglied der StadtWatt eG besteht eine Beteiligung mit 28 Geschäftsanteilen in Höhe von insgesamt 14.000,00 Euro.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:  
BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats.

**Mitglieder des Vorstands**

Matthias Löffler Dipl.-Kaufmann

Walter Schuller Dipl.-Ing. Architekt

**Prokura**

Kathrin Metzenthin Immobilienfachwirtin bis 31.12.2025

Ralf Warnke Staatl. geprüfter ab 01.01.2025  
Techniker Hochbau

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Markus Hofmann Dipl.-Verwaltungswirt Vorsitzender

Michael Schwanke Dipl.-Verwaltungswirt stellv. Vorsitzender

Andreas Baldow Dipl.-Ingenieur

Carsten Benjamin Plank Dipl.-Politologe Schriftführer

Astrid Giese Dipl.-Kauffrau stellv. Schriftführerin

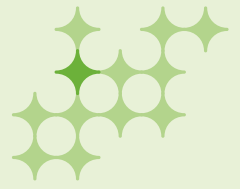
Heike Kolar Industriekauffrau

Sybille Wolter Dipl.-Ingenieurin

Sabine Löbner Juristin

Nicole Stöhr Dipl.-Bauingenieurin

Restlaufzeit 1–5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtlich gesichert	
2025	2024	2025	2024	2025	2024
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
14.929.493,34	14.594.402,89	32.204.419,06	36.112.854,42	51.807.870,12	54.397.361,12
–	–	–	–	–	–
221.202,71	184.400,70	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
221.202,71	184.400,70	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
<b>15.150.696,05</b>	<b>14.778.803,59</b>	<b>32.204.419,06</b>	<b>36.112.854,42</b>	<b>51.807.870,12</b>	<b>54.397.361,12</b>



Aus dem Leitbild der GeWoSüd

## Sicheres Wohnen

Wer bei der GeWoSüd wohnt, kann sich auf faire Mietpreise, sichere Verträge sowie kontinuierliche Instandhaltung der Anlagen verlassen.

Historisch im Süden Berlins verwurzelt, wird die GeWoSüd seit vielen Jahren für die Wohnqualität ihrer Anlagen geschätzt.

Wertschätzung und Respekt untereinander sind selbstverständlich. Ehrlichkeit, Solidität und Zuverlässigkeit zeichnen uns aus.

## Engagement

## Wirtschaftlichkeit

Wir sind Treuhänder unserer Mitglieder und bauen auf Verlässlichkeit und Kontinuität. Wir wirtschaften effizient und übernehmen Verantwortung.

## Wohnen in der Zukunft

Unsere Genossenschaft baut auf die Vorstellung: Oase in der Großstadt – persönlicher Kontakt im Großstadtfliair. Denn wo man sich kennt, ist man zu Hause.

Unsere Tradition bedeutet zugleich kontinuierliche Innovation: Wer bestehen will, muss aufmerksam mit der Zeit gehen.

## Eine Oase in der Großstadt traditionell modern

Beschäftigte Arbeitnehmer in 2025 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	14	3
Technische Mitarbeiter	6	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	4
Auszubildende	1	–
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>9</b>

Ferner waren im Geschäftsjahr zwei weitere Arbeitnehmerinnen des kaufmännischen Bereichs sowie ein Hausbetreuer und eine Arbeitnehmerin für die Reinigung der Gästewohnungen im Rahmen von Mini-jobs geringfügig beschäftigt sowie eine Mitarbeiterin als Vertretung im Café am See.

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2025	4.974	44.963
Zugang 2025	103	1.224
Abgang 2025	99	874
Ende 2025	4.978	45.313

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 53.408,00 Euro erhöht.

## E. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von ..... 1.832.153,64 Euro. Zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von ..... 281.495,09 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von ..... 2.113.648,73 Euro. Gemäß § 39 der Satzung wird in die gesetzliche Rücklage ein Betrag in Höhe von ..... 190.000,00 Euro eingestellt.

Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von ..... 1.923.648,73 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von ..... 268.384,00 Euro auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2025).

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von ..... 1.370.000,00 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von ..... 285.264,73 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 5. Mai 2026

Der Vorstand

Matthias Löffler | Walter Schuller

Der Aufsichtsrat hat auch im für die GeWoSüd erfolgreichen Geschäftsjahr 2025 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung festgelegten Aufgaben umfassend und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und die getroffenen Maßnahmen überwacht.

Dazu tagte der Aufsichtsrat wieder in vier Sitzungen. In weiteren fünf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie in turnusmäßigen Gesprächen des Aufsichtsratsvorsitzenden mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat umfassend über den Geschäftsverlauf unterrichten. In den Sitzungen wurden dabei bedeutende Geschäftsvorfälle erörtert, der mittel- und langfristige Wirtschafts- und Bauplan beraten und die laut Satzung gemeinsam zu treffenden Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in die Behandlung grundsätzlicher Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft stets einbezogen.

Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich über das operative Geschäft, die Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der GeWoSüd sowie die Risikosituation, das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem der Geschäftsstelle und die Compliance umfassend informieren. Die Prüfung der vorgelegten Berichte durch den Aufsichtsrat ergab, dass gegen die Geschäftsführung der Genossenschaft während des Geschäftsjahres 2025 keine Einwände zu erheben sind.

Die Geschäftspolitik des Vorstands, die insbesondere auf den Erhalt und die Modernisierung wie Erweiterung des Wohnungsbestands der GeWoSüd, auf sozial verantwortbare Nutzungsgebühren wie auch auf klimafreundliche Verbesserungen und damit auf bezahlbare Kosten für Energie und CO<sub>2</sub>-Bepreisung ausgerichtet ist, unterstützt der Aufsichtsrat ausdrücklich. Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025 der GeWoSüd zeigt erneut, dass sich sozial verantwortliches Handeln und wirtschaftlicher Erfolg nicht ausschließen.

Für seine laufende Arbeit hat der Aufsichtsrat wie auch in den Vorjahren zwei Kommissionen gebildet: Die Revisionskommission und die Baukommission (zugleich auch Gartenkommission). Den Kommissionen obliegt es, aktuelle Themen vertieft zu beraten und für den gesamten Aufsichtsrat vor- oder nachzubereiten. Zum Teil wurden den Kommissionen vom Aufsichtsrat einzelne Aufgaben, zumeist Prüfaufträge, fest zugewiesen. Die Revisionskommission tagte dazu im Jahr 2025 viermal und die Baukommission fünfmal. Die Vorsitzenden der Kommissionen haben den Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit der Kommissionen informiert.

Der Prüfungsbericht für das Jahr 2024 verdeutlicht erneut, dass der konsequente Einsatz des über viele Jahre etablierten und an neue Erfordernisse stets angepassten Prüf- und Berichtssystems des Aufsichtsrats, eine hohe Gewähr für die Solidität und Ordnungsmäßigkeit des wirtschaftlichen Handelns der GeWoSüd bietet. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2024 wurde dabei durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde gemäß der gesetzlichen Vorgaben unverzüglich mit dem Wirtschaftsprüfer erörtert. Der Bericht enthält keinerlei Beanstandungen und bestätigt erneut die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte der Genossenschaft.

Zudem stellt der Prüfungsverband fest, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

In der satzungsgemäßen ordentlichen Jahresmitgliederversammlung erfolgte die turnusmäßige Ersatzwahl für den neunköpfigen Aufsichtsrat. Folgende Wohnungsgenoss\*innen wurden dabei wieder in den Aufsichtsrat gewählt: Michael Schwanke, Nicole Stöhr und Sibylle Wolter.

Auch in diesem Jahr gilt der herzliche Dank des Aufsichtsrats dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der GeWoSüd für ihr erfolgreiche und zuverlässige Arbeit im Geschäftsjahr zum Wohle der Genossenschaft. In besonderer Weise danken wir den zahlreichen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern für ihr stetes und großes Engagement, das sie bei Nachbarschaftsfesten, bei der Begleitung älterer, hilfsbedürftiger Mitglieder, bei der Pflege von Grünflächen und der Bewässerung unserer vielen Bäume und bei vielen anderen gemeinschaftsstiftenden und hilfreichen Aktivitäten im vergangenen Geschäftsjahr gezeigt haben.

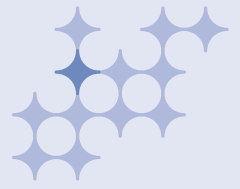
Das engagierte Zusammenwirken von Vorstand, Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und Ehrenamtlichen für unsere Mitglieder und unsere Genossenschaft macht die GeWoSüd zu dem, was sie seit über hundert Jahren ist und bleibt: Eine sichere „Oase in der Großstadt“ für alle ihre Mitglieder, ein lebenswerter Ort des Miteinanders, in dem Menschen jeden Alters, jeder Religion und Ethnie und jeden Geschlechts sowie jeder geschlechtlicher Identität sicher wohnen und leben können.

Der Aufsichtsrat empfiehlt die Entlastung des Vorstands für dessen Tätigkeit im Berichtsjahr. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem vorgelegten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

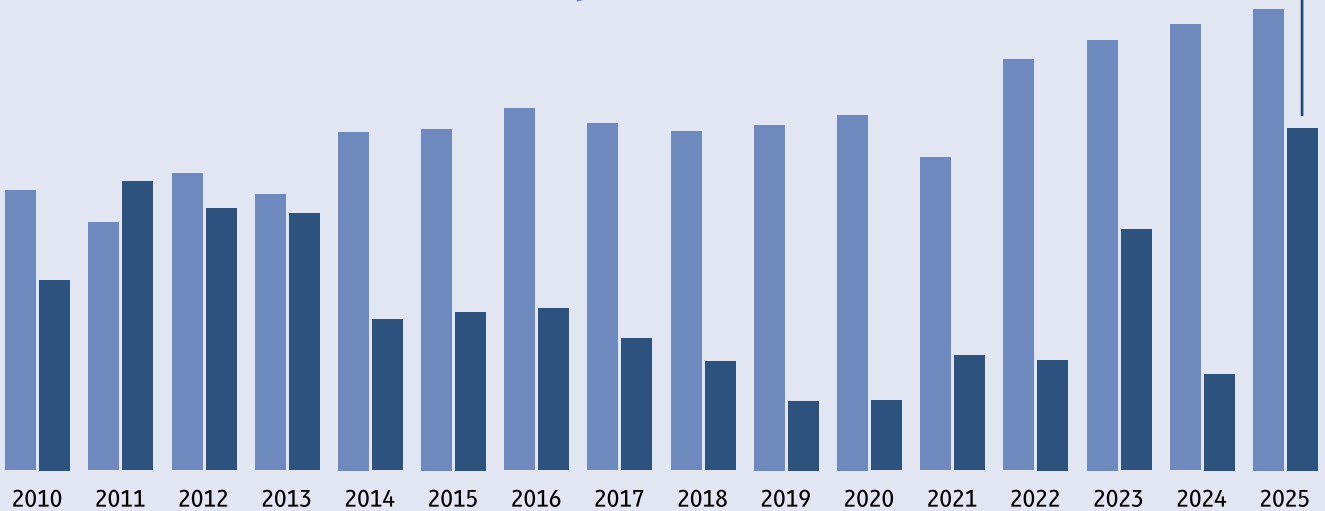
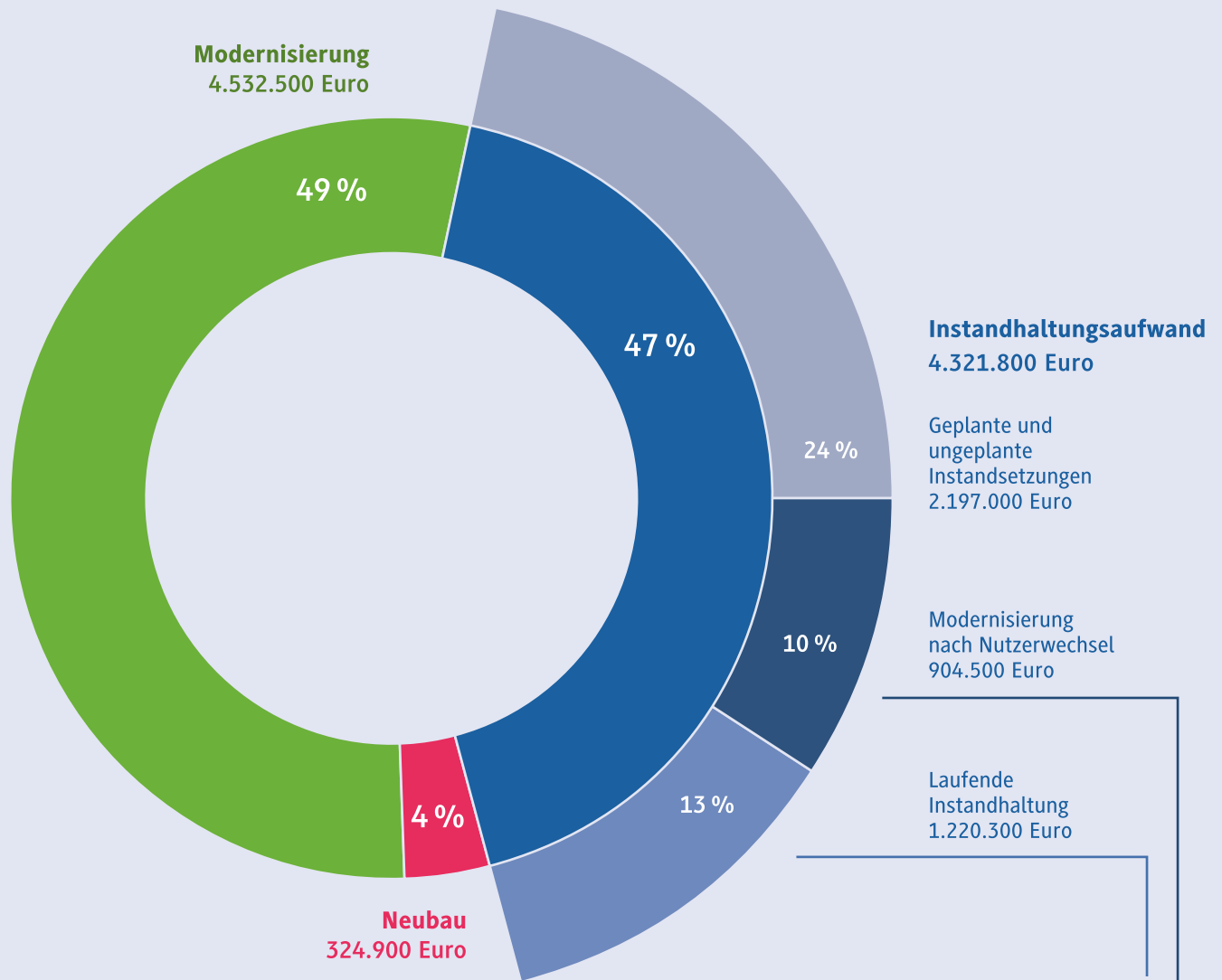
Berlin, den 5. Mai 2026



**Markus Hofmann**  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Investitionen der GeWoSüd im Jahr 2025 in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau



# BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN

## Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2025 hat die GeWoSüd insgesamt für den Erhalt, die Modernisierung und Erweiterung ihres Wohnungsbestandes 9,2 Millionen Euro investiert. Die baulichen Maßnahmen teilen sich wie folgt auf:

	2025	2024
	Euro	Euro
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	<b>4.321.800</b>	<b>2.005.400</b>
und zwar für		
laufende Instandhaltung	1.220.300	1.179.200
Modernisierung nach Nutzerwechsel	904.500	253.900
geplante und ungeplante Instandsetzungen	2.197.000	572.300
<b>Modernisierung</b>	<b>4.532.500</b>	<b>3.758.400</b>
<b>Neubau</b>	<b>324.900</b>	<b>583.700</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9.179.200</b>	<b>6.347.500</b>

## Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 1,2 Millionen Euro aufgewandt. Das entspricht einem Anstieg von 3,5 Prozent, der hauptsächlich aus den Preiserhöhungen bei Handwerks- und Dienstleistungen sowie im Baugewerbe resultiert. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung rund 3.400 Einzelaufträge vergeben; das sind je Arbeitstag rund 14 Aufträge.

## Modernisierung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd außerdem 904.500 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechseln. Damit stiegen die Kosten im Vergleich zum Vorjahr von 253.900 Euro deutlich. Gleichzeitig ist die Anzahl der Sanierungen von 34 auf 48 gestiegen. Auch bei der Betrachtung des Niveaus von 2023 mit 636.300 Euro ergibt sich immer noch eine Kostensteigerung von rund 42 Prozent.

## Geplante und ungeplante Instandsetzungen

Für die geplanten und ungeplanten Instandsetzungen sind Kosten in Höhe von 2.197.000 Euro entstanden. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus den regelmäßig bereitgestellten Budgets der technischen Abteilung sowie einzelnen Projekten und Maßnahmen, die sich wie folgt darstellen:

Im Rahmen der Instandsetzungsplanung werden für besondere Bereiche des Bestandes jährlich Budgets aufgestellt. Im Jahr 2025 wurden hiervon u. a.

- rund 1.259.600 Euro für Teilabschnitte der Strangsanierung in der Wohnanlage Eythstraße 37, 39, 41, 43 und Domnauerstraße 1 investiert,
- rund 243.000 Euro sind für Erneuerungen an Heizanlagen angefallen und
- rund 142.000 Euro für Schadstoffsanierungen aufgewandt.

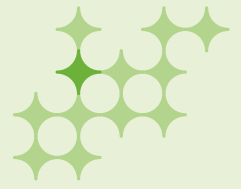
## Modernisierung

Für aktivierte Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr insgesamt 4,5 Millionen Euro investiert. Im Wesentlichen setzt sich dieser Betrag aus folgenden Maßnahmen zusammen:

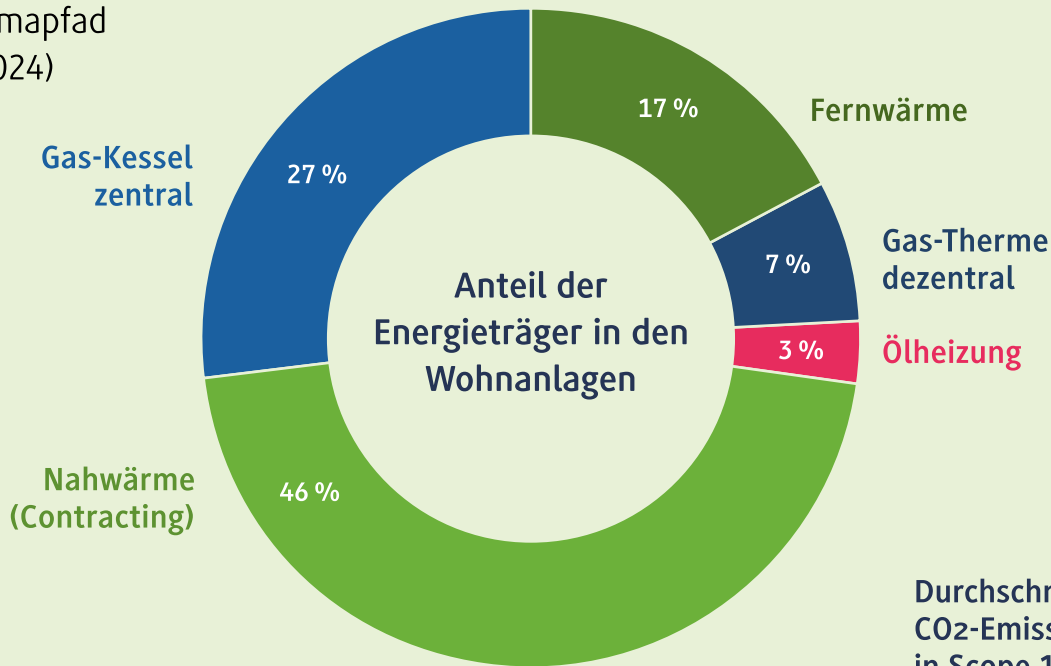
- 1,2 Mio. Euro wurden in Planung, Modernisierung und den Dachausbau der denkmalgeschützten Reihenhäuser investiert (Arnulfstraße 3, 8, 9, 19 und 27).
- 3,1 Millionen Euro wurden für die Sanierung mehrerer Abschnitte im Lindenhof II aufgewandt.

## Neubautätigkeit

Rund 325.000 Euro wurden im Berichtsjahr für die vorbereitende Planung des Neubaus in der Wohnanlage Charlottenstraße investiert.



CO<sub>2</sub> und Klimapfad  
(Werte in 2024)



Durchschnittliche  
CO<sub>2</sub>-Emissionen  
in Scope 1 und 2

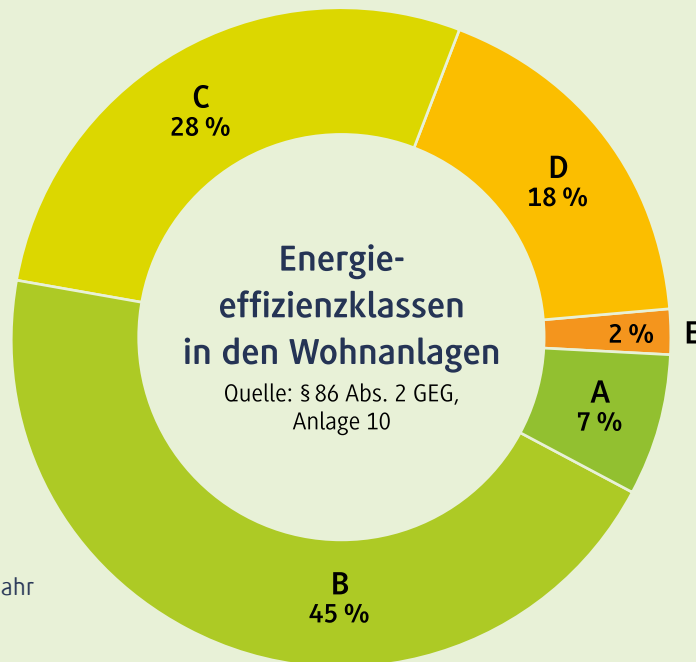
## 20,5

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent  
pro Quadratmeter Wohnfläche

Durchschnittlicher  
Endenergieverbrauch  
in den Wohnanlagen

## ≤ 115,5

KWh je Quadratmeter Nutzfläche / Jahr



GeWoSüd Ø ≤ 115,5

A ≤ 50

B ≤ 75

C ≤ 100

D ≤ 130

E ≤ 160

F ≤ 200

G ≤ 250

H > 250

Klimaschutz/Emissionen (Scope 1–3) –

Einteilung von Treibhausgasemissionen nach Ursprung:

Scope 1: Direkte Emissionen (eigene Anlagen).

Scope 2: Indirekte Emissionen durch eingekaufte Energie (Strom, Wärme).

Scope 3: Sonstige indirekte Emissionen (Lieferkette, Geschäftsreisen).

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche gibt die Treibhausgasemissionen an, die durch die Beheizung oder den Bau eines Gebäudes entstehen. Der Wert wird in Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalent (CO<sub>2</sub>e) pro Quadratmeter und Jahr angegeben. Er ist entscheidend für den CO<sub>2</sub>-Preis in Deutschland.

## CO<sub>2</sub>-Bilanz und Klimapfad

In 2024 betrug der durchschnittliche Endenergieverbrauch ..... 115,5 kWh pro Jahr.

Die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen in Scope 1 und 2 betragen ..... 20,5 kg CO<sub>2</sub>-Äqv./m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die unterschiedlichen Energieträger verteilen sich wie folgt über den Bestand:

Energieträger	Anteil in den Wohnanlagen
	%
Nahwärme (Contracting)	46
Gas-Kessel zentral	27
Fernwärme	17
Gas-Therme dezentral	7
Ölheizung	3

Darauf aufbauend kann nun ermittelt werden, wie ein Klimapfad zur CO<sub>2</sub>-Neutralität für die Bestände der GeWoSüd aussehen könnte – inhaltlich und finanziell. Da sich die Rahmenbedingungen, sowohl bezogen auf den Gesetzesrahmen als auch auf die Fördermöglichkeiten mitunter kurzfristig ändern, wird die Ermittlung eines Klimapfades nicht abschließend geschehen können, sondern regelmäßig überprüft werden müssen.

## Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Als Wohnungsbaugenossenschaft tragen wir eine große Verantwortung – nicht nur für bezahlbaren Wohnraum, sondern auch für eine nachhaltige Zukunft. Der Klimawandel stellt uns vor große Herausforderungen, insbesondere im Gebäudesektor, der mit ca. 30–35 Prozent einen erheblichen Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verursacht.

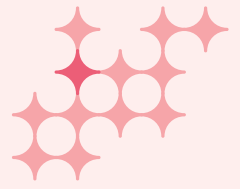
Mit unserem Klimafahrplan schaffen wir die Grundlage, um unseren Bestand schrittweise zu modernisieren, Energieverbräuche zu senken und CO<sub>2</sub>-Ausstöße zu reduzieren – ohne dabei die Bezahlbarkeit des Wohnraums aus den Augen zu verlieren. So verbinden wir Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität miteinander.

Zudem ist die GeWoSüd seit 2025 Mitglied der „Initiative Wohnen 2050“. Als Teil eines bundesweiten Bündnisses aus rund 244 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften werden gemeinsam Erfahrungen ausgetauscht und Wissen sowie praxisnahe Werkzeuge mit dem Ziel weitergegeben, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Der Weg zu mehr Klimaschutz setzt aber auch im Kleinen und bei jedem Einzelnen an, wie die folgenden Beispiele eindrucksvoll beweisen.

Im September 2025 fand zum ersten Mal mit Unterstützung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg der BSR-Kieztag im Lindenhof statt. Viele Mitglieder nutzten die Gelegenheit, Sperrmüll, Altgeräte und andere Gegenstände fachgerecht zu entsorgen. Wer einen Blick auf das rege Treiben vor dem Tausch- und Verschenke-Stand warf, konnte sehen, wie einfach Nachhaltigkeit und Gemeinschaft zusammengehen können.

Ein großes Dankeschön gilt den vielen Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich mit viel Sorgfalt und Hingabe um die Pflege der Rabatten und Beete vor der eigenen Haustür kümmern. Oft geschieht dieses Engagement ganz im Stillen – ohne Wunsch nach Anerkennung oder öffentlicher Erwähnung. Und doch prägt es das Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen maßgeblich. Die blühenden Ergebnisse dieser Arbeit sind für uns alle täglich sichtbar und tragen zu einer lebenswerten Umgebung bei.

Ebenso wertvoll ist der Einsatz der Laubharker in dem Lindenhofpark, die jedes Jahr im frühen Herbst aktiv werden. Durch das sorgfältige Zusammenharken der Kastanienblätter leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung der Miniermotte und damit zum Erhalt des Baumbestandes. Dieses gemeinschaftliche Engagement zeigt, wie Umweltschutz und Nachbarschaftssinn Hand in Hand gehen.



## GeWoSüd in 2025



**15**

Open-Air-Veranstaltungen

**4**

Seniorenweihnachtsfeiern

**≈ 120**

Teilnehmende bei der  
22. Seniorenweihnachtsfeier  
im Lindenhofer  
Tanzclub Carat

**22**

selbstorganisierte  
Adventsfenster im Lindenhof



**≈ 180**

Mitglieder nutzen  
unseren Service der  
Mitgliederbetreuung

**≈ 590**

Veranstaltungen in unseren  
Gemeinschaftseinrichtungen



**108**

Ehrenamtliche  
Wasserspender versorgten  
die Pflanzen in  
unseren Wohnanlagen –  
wir sagen Danke!



**3**

Bienenvölker  
haben

**≈ 300**

Gläser Honig produziert



**15**

Helfer im Kiez  
unterstützten uns

**> 2.000**

Mitglieder trafen sich beim  
Mitgliederfest im Park

**20**

Stationen mit kreativen und  
sportliche Angeboten  
für die kleinen Besucher



Treffpunkt für Gespräche  
und Begegnungen an

**14**

Nachmittagen im Sommer  
im „Cafe am See“

**≈ 150**

Ehrenamtliche  
Helferinnen und Helfer  
unterstützten die  
vielfältigen Aktivitäten –  
wir sagen Danke!

## GeWoSüd goes Digital

Von der Vision zur Umsetzung: Die GeWoSüd arbeitete 2025 daran, ihr Angebot um einen neuen, digitalen Begegnungsort zu erweitern. Die Idee dahinter ist klar: GeWoTreff soll ein Ort sein, an dem sich Mitglieder unkompliziert über genossenschaftsrelevante Themen informieren, miteinander austauschen und eigene Aktivitäten organisieren können. Geplante Veranstaltungen sollen sich hier ebenso koordinieren lassen wie spontane Nachbarschaftstreffen.

Ein zentrales Element stellt der integrierte Marktplatz dar: Hier sollen künftig gut erhaltene Gegenstände, Kleidung oder Möbel zum Verkauf oder Verschenken angeboten werden – ganz im Sinne eines nachhaltigen und gemeinschaftlichen Miteinanders. Darüber hinaus soll die Plattform Raum für nachbarschaftliche Unterstützung bieten: Ob Einkaufshilfe für ältere Nachbarn, Nachhilfe für Schulkinder oder die Organisation von Mitfahrgelegenheiten – GeWoTreff schafft neue Möglichkeiten der Vernetzung und gegenseitigen Hilfe.

Im Jahr 2025 wurde dafür der Grundstein gelegt: Die Plattform wurde konzipiert, aufgebaut und mit Unterstützung engagierter Mitglieder – den „Pionieren der ersten Stunde“ – intensiv getestet. Ihre Erfahrungen und Rückmeldungen flossen direkt in die Weiterentwicklung und Ausgestaltung der Plattform ein, die Anfang 2026 an alle Mitglieder erfolgreich ausgerollt wurde.

## Das Wir gewinnt: Soziale und genossenschaftliche Aktivitäten

Das Jahr 2025 hat einmal mehr gezeigt, was die GeWoSüd ausmacht: eine lebendige Genossenschaft, in der das soziale Miteinander nicht nur ein Anspruch ist, sondern täglich gelebt wird. Mit beeindruckendem Engagement von Ehrenamtlichen, starken Kooperationspartnern und einer aktiven Nachbarschaft konnten wir gemeinsam rund 590 Aktivitäten auf die Beine stellen – ein deutliches Zeichen für Zusammenhalt, Teilhabe und Lebensqualität in unseren Wohnanlagen.

Besonders beliebt waren auch in diesem Jahr unsere 15 Veranstaltungen unter freiem Himmel, die über verschiedene Liegenschaften hinweg stattfanden. Sie boten Raum für Begegnung, Austausch und gemeinsames Erleben direkt vor der eigenen Haustür.

Ergänzt wurden die wohnortsnahen Veranstaltungen durch die traditionellen Festivitäten im Lindenhofpark. Der Oster- und der Wintermarkt, die seit Jahren feste Größen im Veranstaltungskalender sind, markierten den Startschuss als auch den Abschluss der Freiluftsaison.

Der unbestrittene Höhepunkt des Jahres war jedoch das große Mitgliederfest im Park, zu dem rund 2.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus allen Wohnanlagen herbeiströmten. Das Kinderprogramm umfasste 20 verschiedene Stationen, bei denen sich die kleinen Besucher sportlich oder kreativ beschäftigen, sich informieren oder ihre Geschicklichkeit erproben konnten. Musik, Gespräche, allerlei kulinarische Köstlichkeiten und gemeinsame Erlebnisse machten diesen Tag zu einem besonderen Moment, der lange in Erinnerung bleiben wird.

Auch kleinere, aber nicht weniger wichtige Angebote prägten das Jahr: Dank ehrenamtlicher Unterstützung konnte das „Café am See“ an 14 Nachmittagen im Sommer öffnen – ein beliebter Treffpunkt für Gespräche und Begegnungen in entspannter Atmosphäre. Ergänzt wurde das Angebot im Herbst mit einem Bastelangebot für Familien und zwei Flohmärkten in Eigenorganisation.

In der Weihnachtszeit beteiligte sich die GeWoSüd an den selbstorganisierten Adventsfenstern im Lindenhof, die das Quartier in eine stimmungsvolle Kulisse verwandelten. Ein besonderer Fokus lag zudem auf unseren älteren Mitgliedern: Insgesamt vier Seniorenweihnachtsfeiern fanden statt – in Neukölln, in der Friedrich-Wilhelm-Straße 59 sowie im alten Waschhaus in Weißensee. Den festlichen Abschluss bildete die 22. Seniorenweihnachtsfeier im Lindenhofer Tanzclub Carat, an der über 120 Gäste teilnahmen.

Hinter vielen dieser Angebote stehen Menschen, die sich mit Herzblut engagieren. Rund 150 Helferinnen und Helfer unterstützten die vielfältigen Aktivitäten im Laufe des Jahres. Als Zeichen unserer Anerkennung wurde im Herbst eine Helferparty im Lindenhofpark veranstaltet – für uns Anlass, um Danke zu sagen und das Engagement der Ehrenamtlichen gebührend zu würdigen.

Zum Gedenken an unsere  
im Geschäftsjahr 2025  
verstorbenen Mitglieder

Verena Barembruch  
Roswitha Bartsch  
Hildegard Gruwe  
Benjamin Gundelach  
Petra Hammermeister  
Hubert Heider  
Peter Hemmann  
Gisela Hofmann-Gundelach  
Helga Kail  
Parwin Khayyeri  
Melinda Kosmala  
Hans Kratz  
Ursula Krüger  
Brigitte Küpper  
Ewald Kupka  
Bernd Mannigel  
Heidi Meinel  
Reinhard Mittfeld  
Hans-Edgar Müller  
Dieter Muschak  
Ralf Paetz  
Klaus-Dieter Peters  
Christa Ruschke  
Eva-Maria Scholz  
Wolfgang Scholz  
Rolf-Michael Schruttker  
Ursula Schwanke

Hildegard Stadlich  
Gabriele Stange  
Sylvia Tiede  
Gertraud Tietze  
Rosemarie Troche  
Theodor Voß  
Renate Walter  
Renate Wande  
Sylvia Wolff  
Charlotte Taz  
Cornelia Ziemdorf

Wir werden ihnen  
ein ehrendes Gedenken  
bewahren.

# GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen  
Berlin-Süd eG

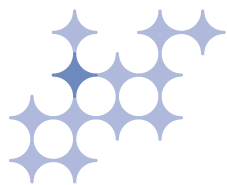


traditionell modern



# GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen  
Berlin-Süd eG



traditionell modern

**Vorstand**

Matthias Löffler

Walter Schuller

**Aufsichtsratsvorsitzender**

Markus Hofmann

Eythstraße 45

12105 Berlin

Telefon 030 754491-0

Telefax 030 754491-20

[info@gewosued.de](mailto:info@gewosued.de)

[www.gewosued.de](http://www.gewosued.de)

